Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066039

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-063

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Dominique POULAIN à Brigitte GRONDONA, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Sophie DEVILLIERS, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

33 présents
8 procurations
3 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Eric BERNARD **N° DEL-2024-06-063**

RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DU SERVICE PUBLIC DES TRANSPORTS URBAINS

Mes Chers Collègues,

Conformément à l'article L.1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, Transdev Urbain Bassin d'Arcachon, délégataire de l'exploitation du réseau de transports urbains pendant la période 2022-2028, a transmis à la collectivité un rapport comportant notamment les comptes financiers retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation et une analyse de la qualité de ce service public.

L'exercice 2023 constitue une année pleine d'exploitation du nouveau réseau Baïa.

1 - VOLET EXPLOITATION :

La fréquentation est de **1 774 540 voyages en 2023** et la répartition s'établit comme suit :

- Lignes Baïa : 1 435 513 voyages
- Transport à la demande (TAD SENIOR/PMR/bus de nuit) : 29 199 voyages
- Bus de mer : 5 917 voyages
- Circuits scolaires : 303 911 voyageurs.
- SNCF : 88 180 voyages

L'évolution entre 2022 et 2023 est de + 19 % avec une hausse de la fréquentation comparée à l'année précédente de + 282 181 voyages.

L'utilisation de la ligne TER qui permet l'utilisation des titres urbains agit comme un mode lourd au sein du réseau, il est en hausse de 68 %.

Le TAD sénior mis en place pour les plus de 75 ans et les personnes à mobilité réduite est apprécié et attire une nouvelle clientèle. La communication a été renforcée sur ce service de transport de proximité.

Dans son contrat, Transdev assure la gestion des transports urbains publics de la COBAS notamment l'exploitation des lignes Baïa structurantes, de maillage, de proximité, des lignes express, du Transport à la Demande (TAD) pour les séniors et pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et du TAD de nuit sur les quatre communes, ainsi que les lignes scolaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le service TAD sénior est sous-traité à l'entreprise Transport Driver, le service TPMR est sous-traité à Wi-Transport et les transports scolaires sont sous-traités à Kéolis Bassin d'Arcachon et David CFTI et représente 15,7% de l'offre globale.

Après décision n° **DEC-2023-05-061**, le service bus de mer est attribué à l'Union des Bateliers Arcachonnais (UBA). Par décision n°**DEC-2023-05-062** la navette Dune du Pilat est attribuée à l'entreprise Kéolis. Pour ces deux marchés publics, Transdev met à disposition le matériel billettique pour la vente des titres BAIA.

2 - VOLET FRÉQUENTATION :

Le profil des utilisateurs Baïa se confirme par rapport à ce qui est observé depuis le lancement du réseau :

- Les Pass Jeunes pour les moins de 26 ans génèrent 56 % de la fréquentation totale du réseau.

- Les voyageurs occasionnels qui utilisent des Pass « 1 voyage » représentent 12,5 % de la fréquentation totale en 2023.

3 - VOLET FINANCIER :

Les recettes commerciales en 2023 atteignent 724 280 €HT correspondant aux produits directement issus des ventes, soit une augmentation de 6.82 % par rapport à 2022 (678 062 € HT). Elles restent cependant inférieures de 17 % par rapport aux recettes prévues au Compte d'exploitation prévisionnel lors de la passation de la DSP (868 532 € HT).

Les charges d'exploitation quant à elles s'élèvent pour la période à 7 468 152 €HT.

Le montant de la Contribution Financière Forfaitaire (CFF) indexée versée par la collectivité a été porté à 7 566 329,40 €HT pour l'exercice 2023 conformément aux clauses du contrat.
Cette année encore, compte tenu du contexte inflationniste important et de la clause d'indexation prévue au contrat, le montant de l'indexation pour l'année 2023 est porté à 1 063 056 €.

Ce rapport met en exergue toute l'activité qui s'est déroulée sur l'année 2023.

Ce rapport sur l'exploitation du service de transport urbain répond également à l'obligation du délégataire défini à l'article 37.2 de la convention de délégation de production d'un compte-rendu annuel comprenant un rapport technique et un rapport financier permettant le contrôle de la qualité du service confié à l'exploitant.

En application des dispositions de l'article L.1411-14 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport, dans son intégralité, doit être mis à la disposition du public, sur place au siège de la COBAS et dans les mairies des quatre communes membres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Commande Publique,
VU la délibération n° DEL-2021-09-108 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021 portant sur le choix du délégataire de service public,
VU le contrat de Délégation de Service Public d'exploitation du réseau de transport public urbain avec la société Transdev Bassin d'Arcachon en date du 1er janvier 2022 ;
VU l'avis favorable de la Commission Transports, Déplacements et Intermodalité du 5 juin 2024,
VU l'avis favorable de la Commission Consultative des Services Publics locaux du 17 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la communication par Transdev Bassin d'Arcachon du rapport annuel 2023 sur la délégation du service public d'exploitation du réseau de transport public urbain ;
- **CONFIRMER** les conditions de mise à disposition de ce rapport au public.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 41
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération – ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

baia

Rapport annuel



2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

SOMMAIRE

Introduction p.4

Faits marquants de 2023 ..... p.5

Chapitre 1 – Usage et Offre p.7

Offre kilométrique p.8

Fréquentation p.10

Recettes p.13

Sous-traitance p.15

Bilan des mouvements sociaux p.15

Bilan des réclamations p.16

Bilan de la Politique QSE p.17

Pistes d'amélioration de la fréquentation p.17

Bilan des actions communication et marketing p.18

Consommations de carburant p.32

Bilan des accidents et des incidents p.33

Bilan des fraudes et des infractions p.35

État du patrimoine immobilier p.35

Le parc de véhicules COBAS p.35

Le bilan environnemental p.37

État de suivi du programme d'investissement p.39

L'assistance groupe p.39

Inventaire des biens A, B et C p.39

Bilan des pénalités p.41

Mise à jour des données du personnel p.42

Bilan et analyse de la qualité p.47

Liste des interventions de maintenance réalisées p.51

Chapitre 2 – Comptes rendus financiers et comptables .. p.52

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente du COBAS

Rapports du commissaire au compte p.53
Procès-verbaux des AG p.53
Les flux intra-groupes p.53
Liste des contentieux et provisions p.53

Partie 1 – Compte rendu comptable p.54
Compte annuel de résultat d'exploitation p.55
Comptes sociaux et liasse fiscale p.62
Présentation des éléments de calcul économique p.62
État du patrimoine immobilier p.62
Inventaire des biens p.62
État des immobilisations Transdev p.62
État des dépenses de renouvellement p.62
Eléments de la contribution financière p.62
Détail du calcul de la CFF p.62
Détail du calcul des recettes p.63
Détail des acomptes versés p.63

Partie 2 – Compte rendu financier ..... p. 64
Composition et Évolution du CARE p.65
Ratios financiers ..... p. 66

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Introduction

2023 est la deuxième année du nouveau contrat de délégation de service public signé entre Transdev et la COBAS pour une durée de 7 ans : 2022-2028.

Ce rapport annuel est l'occasion de présenter les différentes composantes techniques, économiques, sociales et environnementales qui structurent la gestion de la délégation de service public transport. Nous vous présentons les chiffres de l'année 2023 comparés à ceux de 2022.

Nous avons à cœur de conserver votre confiance et nos équipes sont à votre disposition pour vous apporter toute précision utile et en détail le bilan annuel qui constitue ce rapport.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Faits marquants de 2023

JANVIER	• Tenue d'un stand d'information au centre commercial Les Océanides le 11 janvier pour présenter les nouveaux horaires • Presse dans le Sud-Ouest, Bouche B Mag et le guide touristique de Gujan-Mestras • Recrutement : 3 nouveaux conducteurs
FEVRIER	• Lancement du mode Transport Express (Express Transit) • Presse dans le Sud-Ouest et dans le guide touristique du SIBA • Recrutement : remplacement du responsable de production
MARS	• Presse dans le Sud-ouest et dans le guide du Bassin d'Arcachon
AVRIL	• Les aventures Baïa dans les classes de CM2 • Le TAD fête ses 1 an • Don à l'association AVC Tous concernés • Presse dans le Sud-Ouest, Bouche B Mag et le guide du Bassin d'Arcachon • Recrutement : 2 nouveaux conducteurs
MAI	• Les aventures Baïa dans les classes de CM2, la suite • Tenue d'un stand lors de la fête du vélo au Teich le 27 mai • Presse dans le Sud-Ouest et le guide touristique du Teich, spot radio sur Europe 2 • Campagne de recrutement sur Facebook pour la saison estivale • Recrutement : remplacement du responsable d'exploitation et d'un agent d'exploitation
JUIN	• Les aventures Baïa, Organisation du village de la sécurité au Parc des Expositions • Diffusion des fiches horaires et du plan de réseau de l'été • Presse dans le Sud-Ouest et le guide touristique du Teich, spot radio sur Radio Forever et un reportage TVBA sur le village de la sécurité
JUILLET	• Tenue d'un stand d'information au centre commercial Les Océanides le 10 juillet • Diffusion de l'Information Voyageur au sein du Pôle de Santé, du CCAS et des gares TER • Presse dans le Sud-Ouest, dans le guide du Bassin d'Arcachon et du Teich • Recrutement : 2 nouveaux conducteurs
AOÛT	• Bus info, édition 2023 – Stand à la gare d'Arcachon Juillet et Août • Communication digitale concernant la rentrée 2023 • Presse dans le Sud-Ouest et dans le guide du Bassin d'Arcachon
SEPTEMBRE	• Participation au forum des associations de la Teste-de-Buch • Diffusion de l'information voyageur, les nouveaux horaires à partir du 4 septembre • Stand d'information à l'Office du Tourisme le 12 septembre • Campagne sur la fin des échanges d'anciens titres • Semaine Européenne de la Mobilité : - Création d'un court métrage posté sur Youtube, sur les réseaux et relayé sur les écrans dans nos bus

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Programmatique ciblée pour conquérir de nouveaux voyageurs (campagne d'affichage et radio) • Presse dans le Sud-Ouest, dans le guide du Bassin d'Arcachon et du Teich
OCTOBRE	• Cérémonie des nouveaux arrivants à La Teste de Buch • Diffusion de l'information voyageur, les nouvelles fiches horaires ont été distribuées • Enquête de satisfaction à bord des bus via l'intelligence artificielle • Presse dans le Sud-ouest et dans le guide du Bassin d'Arcachon • Recrutement : 2 nouveaux conducteurs
NOVEMBRE	• Cérémonie des nouveaux arrivants d'Arcachon • Participation au Cross de Gujan 2023 • Enquête de satisfaction à bord des bus via l'intelligence artificielle
DECEMBRE	• Baïa solidaire : partenariat avec les Restos du Cœur • Cartes de vœux et calendriers 2024 • Presse dans le Sud-Ouest et dans le rapport de la Cobas

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

CHAPITRE 1

Usage et offre



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Kilomètres réalisés par ligne en 2023

	Réel 2023	DSP 2023	Réel - DSP	Réel 2022	Réel 2023/22
Kilomètres en propre	***1 931 739***	***1 857 632***	***74 107***	***960 697***	***971 043***
Ligne 1	247 238	248 624	-1 386	124 489	122 749
Ligne 2	254 254	251 981	2 273	127 810	126 444
Ligne 3	136 132	126 640	9 492	62 370	73 763
Ligne 4	181 243	169 789	11 454	90 004	91 238
Ligne 5	249 464	238 517	10 947	116 025	133 439
Ligne 6	182 982	180 647	2 335	92 008	90 974
Ligne 7	225 966	209 939	16 027	113 253	112 713
Ligne 8	118 440	118 508	-68	59 645	58 794
Ligne 9	103 828	103 842	-14	52 272	51 556
Ligne 10	160 517	160 735	-218	80 909	79 608
Ligne Express 101	37 921	41 973	-4 052	26 819	11 102
Ligne D1	15 832	2 919	12 913	7 278	8 554
Ligne D2	17 923	3 518	14 405	7 816	10 107
Nuit	15 250	23 140	-7 890		15 250
Kms à vide	286 541	286 345	196	274 312	12 229
Kilomètres sous traités	***415 688***	***253 466***	***162 222***	***291 199***	***124 489***
Ligne Express 100	86 667	85 203	1 464	34 653	52 014
Ligne Express 102	28 879	32 527	-3 648	33 033	-4 154
TAD	60 833	22 632	38 202	45 059	15 774
TPMR (inclus Nuit)	78 725	27 656	51 069	58 771	19 954
Kms à vide	160 583	85 448	75 135	119 683	40 900
Kilomètres scolaires	***361 695***	***507 101***	***-145 406***	***375 760***	***-14 065***
Kms commerciaux	191 615	262 509	-70 894	197 808	-6 193
Kms à vide	170 080	244 592	-74 512	177 952	-7 872
Total	**2 709 123**	**2 618 199**	**90 924**	**1 627 656**	**1 081 466**

NB : L'écart sur les scolaires vient du fait que les fichiers de la DSP ne permettaient pas de modifier le nombre de jour par rapport aux lignes régulières et les UO ont donc été compilées sur 250 jours et non 175 en scolaire.

En 2023, les kilomètres parcourus se sont élevés à plus de 2,7 millions, ce qui est légèrement supérieur aux engagements du contrat.

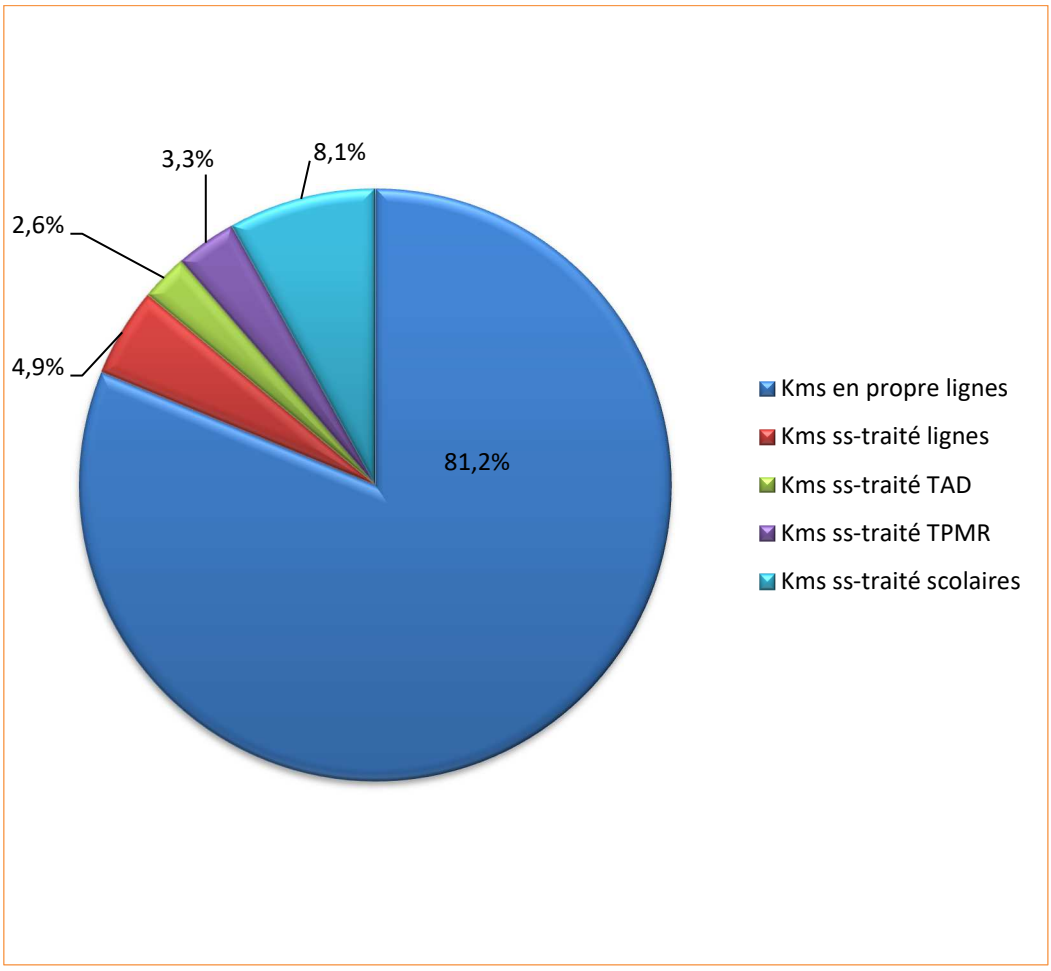
+ 1 081 467 kms ont été réalisés en propre par rapport à 2022. Cette comparaison est à titre d'information mais il est difficile de comparer la fin d'un ancien et un nouveau réseau.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Répartition du kilométrage par type de service

Les lignes régulières (anciennes ou nouvelles) et estivales (ancienne ligne 6 et Dune Express et lignes 101 et 102 Express) ont généré, en 2023, 91% des kilomètres. L'offre scolaire représente 8 % des kilomètres commerciaux sur une année pleine.

Répartition du kilométrage par type de lignes en 2023



Les kilomètres haut-le-pied

Nous noterons également que la part des kms à vide dans le kilométrage est de 11% en 2023 pour le réseau Baïa (hors TAD et PMR).

Les événements extérieurs entraînant des conséquences sur le kilométrage mais non quantifiables

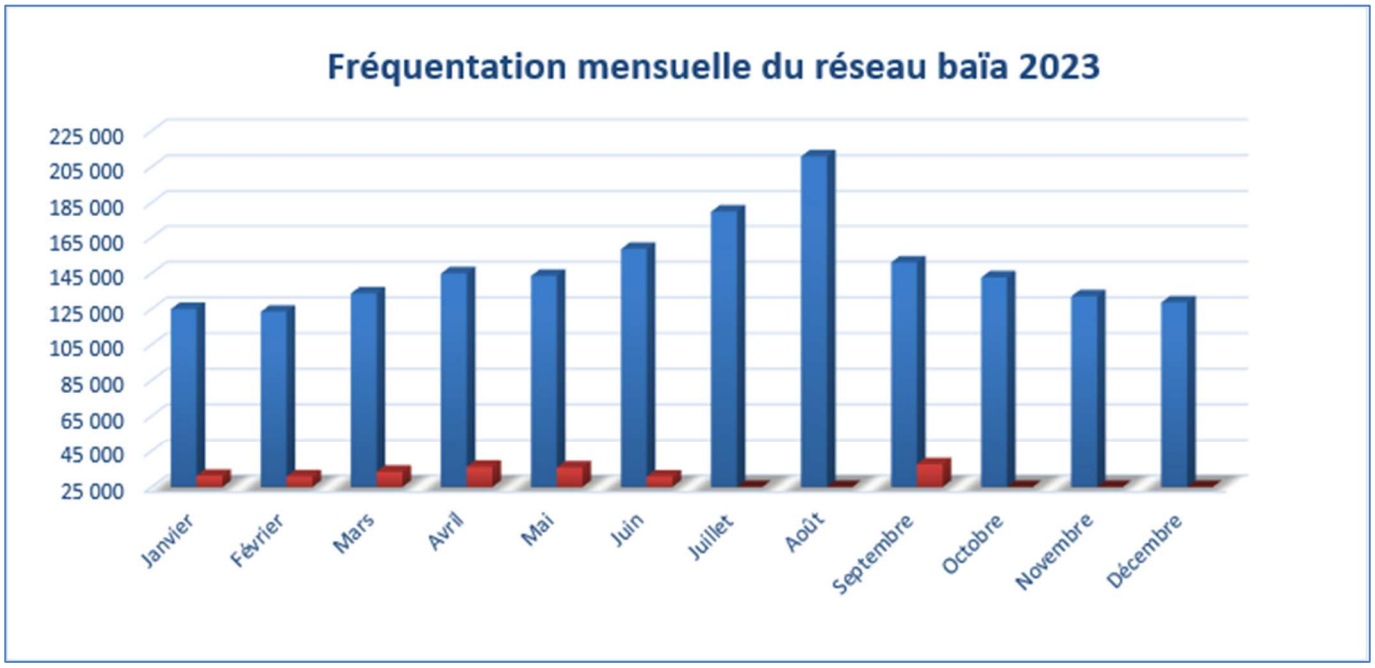
Les déviations prévues ou non du fait des travaux ou des accidents routiers sont des événements extérieurs qui influent les kilomètres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Fréquentation

La fréquentation totale du réseau Baïa est de 1 774 540 voyages soit une hausse de 19% par rapport à 2022.

Fréquentation du réseau par ligne en 2023, en nombre de voyages



Données hors SNCF et Scolaires / **Le V/K total de 0.63 est inférieur à 2022 (0.71).**

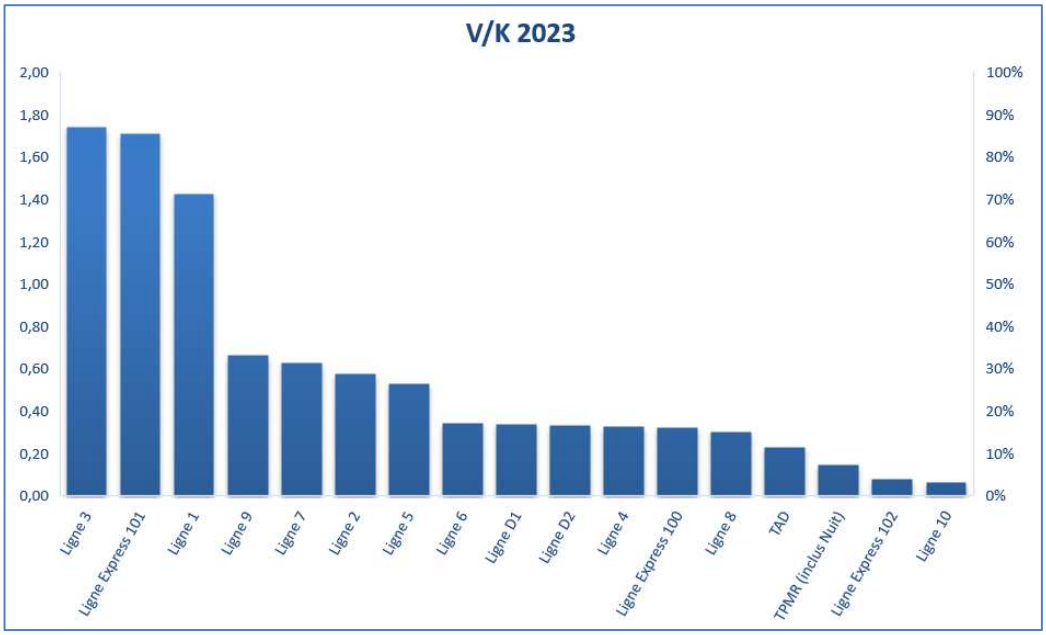
? Le ratio V/K... quelques explications

Le ratio V/K mesure le nombre de voyages effectués pour un kilomètre parcouru.

Il permet de montrer la performance de chaque ligne du réseau, que ce soit en termes de kilomètres ou de voyages. Plus il est élevé, meilleure est cette performance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2023	Voyages	Kilomètres	V/K
Ligne 1	351 519	247 238	**1,42**
Ligne 2	145 822	254 254	**0,57**
Ligne 3	236 442	136 132	**1,74**
Ligne 4	58 988	181 243	**0,33**
Ligne 5	131 607	249 464	**0,53**
Ligne 6	62 289	182 982	**0,34**
Ligne 7	141 293	225 966	**0,63**
Ligne 8	35 254	118 440	**0,30**
Ligne 9	68 774	103 828	**0,66**
Ligne 10	9 690	160 517	**0,06**
Ligne Express 100	27 685	86 667	**0,32**
Ligne Express 101	64 603	37 921	**1,70**
Ligne Express 102	2 132	28 879	**0,07**
Ligne D1	5 319	15 832	**0,34**
Ligne D2	5 915	17 923	**0,33**
TAD	13 773	60 833	**0,23**
TPMR (inclus Nuit)	11 170	78 725	**0,14**



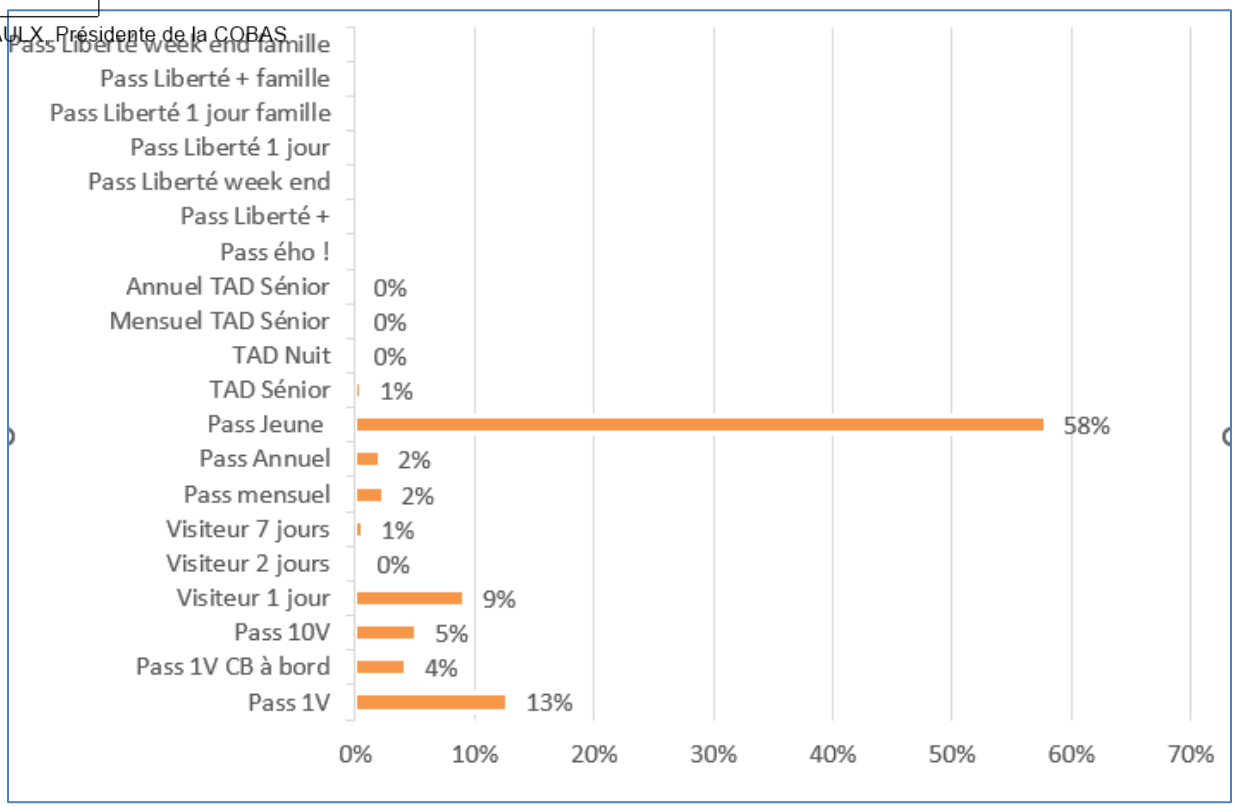
Les lignes les plus productive par km commercial sont les lignes à fort potentiel touristique (3 et 101 express) qui desservent la Dune du Pilat notamment. La ligne 1 reste la ligne forte du réseau pour la desserte locale toute l'année.

La fréquentation par titre de transport

En 2023, le profil des utilisateurs Baïa suit toujours la même tendance par rapport à ce qui est observée depuis plusieurs années :

- **Les Pass Jeunes pour les moins de 26 ans**, avec 994 194 voyages, génèrent 58% de la fréquentation totale du réseau. Leur part est quasi identique par rapport à 2022 (60%).
- **Les voyageurs occasionnels**, qui utilisent des Pass 1 voyage et Pass 1 jour, représentent 377 644 voyages soit 22% de la fréquentation totale en 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Voyages réguliers, fréquents… quelques explications

La différence entre « régulier » et « fréquent » repose à la fois sur le nombre de voyages effectués pendant un laps de temps et le titre de transport choisi.

Ainsi, une personne voyage régulièrement lorsqu'elle utilise le bus plusieurs fois par jour pendant un laps de temps court (par exemple, ses vacances) ou de temps en temps pendant une longue période (par exemple, une fois par semaine pendant un an).

Economiquement, elle n'a pas intérêt à acheter un Pass 1 voyages ou 1 jour, trop cher au voyage, ni un Pass mensuel car elle ne le rentabiliserait pas.

Une personne voyage fréquemment lorsque l'achat d'un Pass 10 voyages lui revient plus cher au voyage qu'un

En 2023, les voyageurs occasionnels (Pass 1 voyage et 1 jour) ou réguliers (Pass 10 voyages) génèrent pratiquement un tiers des voyages soit 27% de la fréquentation totale du réseau. Il est difficile de comparer avec 2022 car il y a eu une refonte des titres.

Les abonnés (annuel, jeunes et mensuel) représentent quant à eux 66% des voyages, soit +2 points de pourcentage par rapport à 2022 (64%).

Cette fréquentation, rapprochée aux ventes des titres de transport, met en évidence les points suivants :

- l'acte d'achat d'un titre de transport est de plus en plus rationalisé : les clients s'orientent désormais vers le titre de transport qui, d'une part, répond le mieux à leurs besoins de déplacement et, d'autre part, s'avère le plus avantageux en termes de coût rapporté au nombre de voyages à effectuer ;
- les utilisateurs du réseau se sont bien approprié la nouvelle gamme tarifaire entrée en vigueur en avril 2022 pour le TAD et en juillet 2022 pour les autres titres. Ils maîtrisent bien les avantages des différents titres,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- l'utilisation des Pass Jeunes est plébiscitée par les moins de 26 ans pour sa souplesse et son coût faible à l'année.

Evolution du nombre de voyages par titre de transport

		Voyages hors lissage des titres annuels				
		Réel 2023	DSP 2023	Réel 2022	Réel/DSP 2023	Réel 2023/22
Plein Tarif	Pass 1V	220 004	439 746	321 734	50%	68%
	Pass 1V CB à bord	73 995	-	26 088	NC	NA
	Pass 10V	89 295	190 715	147 441	47%	61%
	Visiteur 1 jour	157 640	55 239	35 084	285%	449%
	Visiteur 2 jours	4 984	20 320	973	25%	512%
	Visiteur 7 jours	11 592	5 036	11 088	230%	105%
	Pass mensuel	39 920	33 808	28 880	118%	138%
	Pass Annuel	35 113	45 473	28 400	77%	124%
	Pass Jeune	994 194	1 289 907	946 890	77%	105%
	TAD Sénior	9 669	5 050	5 221	191%	185%
	TAD Nuit	418	6 479	625	6%	67%
	Mensuel TAD Sénior	420	576	264	73%	159%
	Annuel TAD Sénior	480	1 200	-	40%	0%
	Pass ého !	-	-	46 620	NA	NA
	Pass Liberté +	-	-	189	NA	NA
	Pass Liberté week end	-	-	-	NA	NA
	Pass Liberté 1 jour	-	-	2 678	NA	NA
	Pass Liberté 1 jour famille	-	-	108	NA	NA
	Pass Liberté + famille	-	-	-	NA	NA
	Pass Liberté week end famille	-	-	-	NA	NA
1/2 Tarif	Le pass 1/2t	3 159	6 306	2 039	50%	155%
	Pass 10 1/2t	9 188	4 733	4 883	194%	188%
	Pass mensuel 1/2t	20 680	7 839	11 320	264%	183%
	Pass Annuel 1/2t	48 000	4 000	19 600	1200%	245%
TOTAL		**1 718 751**	**2 116 427**	**1 640 124**	**-19%**	**5%**

NB : les données de fréquentation présentées ici ne comprennent pas le lissage des voyages issus des clés de mobilité des titres annuels.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX - Présidente de la COBAS

Evolution des recettes par titre de transport entre 2022 et 2023 (en HT)

Titres	2023	2022	Evolution
Pass 1V	190 480	278 557	**-32%**
Pass 1V CB à bord	73 995	22 587	**+227%**
Pass 10V	89 295	102 124	**-13%**
Visiteur 1 jour	81 891	18 225	**+349%**
Visiteur 2 jours	2 265	442	**+412%**
Visiteur 7 jours	4 391	4 200	**+4%**
Pass mensuel	21 775	15 753	**+38%**
Pass Annuel	19 153	15 491	**+23%**
Pass Jeune	200 847	191 291	**+5%**
TAD Sénior	17 580	9 493	**+85%**
TAD Nuit	950	1 420	**-33%**
Mensuel TAD Sénior	955	600	**+59%**
Annuel TAD Sénior	1 091	0	
Pass 1V Tarif réduit	1 368	883	**+55%**
Pass 10V Tarif réduit	3 182	1 691	**+88%**
Pass Annuel Tarif réduit	10 364	4 255	**+143%**
Pass mensuel Tarif réduit	4 700	2 573	**+82%**
Pass ého !		6 055	
Pass Liberté +		262	
Pass Liberté 1 jour		2 086	
Pass Liberté 1 jour famille		74	
	724 280	**678 062**	**+7%**

Ne figure pas ici les recettes complémentaires liées par exemple aux facturations en cas de demande de duplicata ou encore les recettes des produits spéciaux tels que les prestations occasionnelles.

En 2023, les recettes totales du réseau se sont élevées à 724 280 € HT, soit une augmentation de 13.1% par rapport à 2022.

Elles sont inférieures de 17% aux recettes prévues lors de la DSP (868 532 €HT).

Ratios R/V prévu et réel en 2023

	Prévu	Réel	Différentiel
Recettes HT	868 532 €	724 280 €	-144 252 €
Fréquentation	2 116 426 voy.	1 774 540 voy.	-341 886 voy.
Ratio R/V	**0,41**	**0,41**	**0**

Les objectifs contractuels ne sont pas atteints mais la fréquentation totale du réseau est revenue au niveau avant COVID de 2019 notamment grâce à l'offre supplémentaire mise en place en 2022.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le ratio R/V... quelques explications

Le ratio R/V mesure la recette moyenne générée par voyage.

La répartition des recettes par usage

Usage fréquent : 258 884 € HT

Les usages fréquents intègrent les titres de transport de type abonnements tels que les Pass Jeunes, Eho, Annuel et Mensuel.

Les recettes sont supérieures à celles de 2022 (236 018 €HT).

Usage régulier : 92 476 € HT

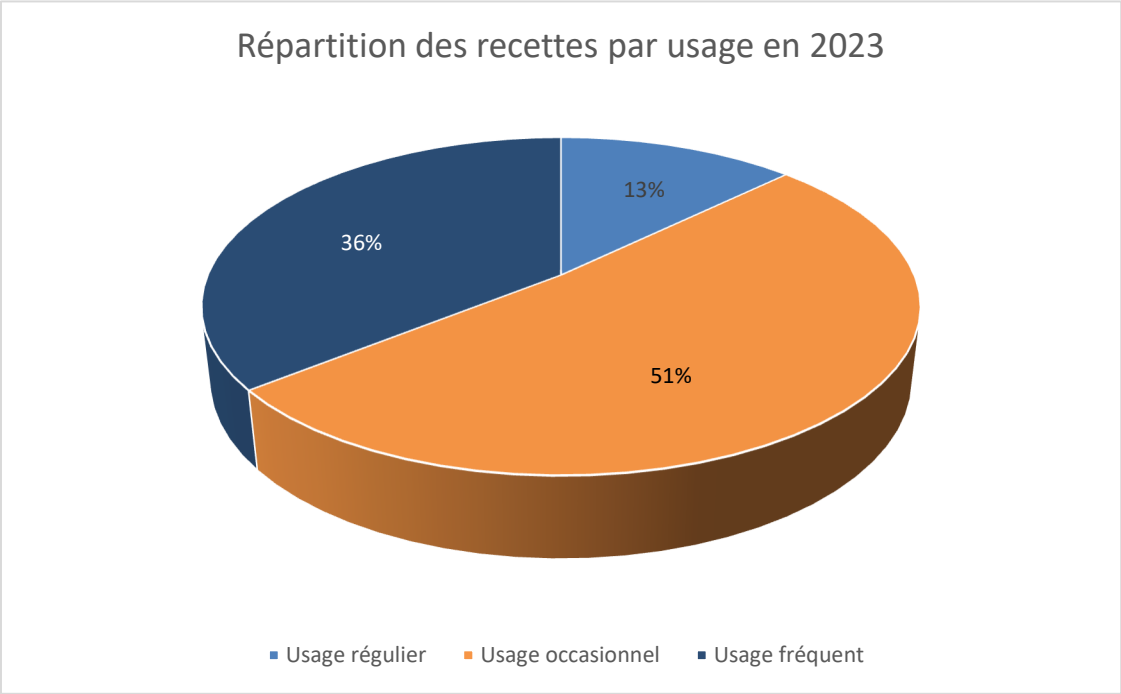
Les titres pris en compte pour les usages réguliers sont exclusivement les Pass 10 voyages. Ceci est discutable puisqu'une partie des titres unité pourraient entrer dans cette catégorie.

Les recettes sont en baisse par rapport à 2021 (103 815 € HT).

Usage occasionnel : 724 280 € HT

Cela concerne tous les autres titres, unité majoritairement mais aussi les titres liés à la clientèle touristique ou loisirs purs.

Les recettes sont nettement supérieures à celles de 2022 (678 062 €HT) pour cette catégorie.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les recettes MyBus en 2023 : 60 515.50 €

L'application MyBus permet d'acheter toute la gamme tarifaire depuis son smartphone et ce depuis avril 2018.

+11% de recettes par rapport à 2022 (53 634 €)

Les tarifs

Gamme tarifaire Baïa en vigueur en 2023

TARIFS — Tarifs applicables pour tous, à partir de l'âge de 4 ans.

	Conditions d'utilisation		Tarifs réduits *	Où acheter ?
Pass 1 Voyage	Ticket valable 1h	1,00€	0,50€	
Pass 10 Voyages	10 tickets valables 1h	8,00€	4,00€	
Pass visiteur 1 jour	Voyages illimités / 1 jour	2,00€	-	
Pass visiteur 2 jours	Voyages illimités / 2 jours consécutifs	3,50€	-	
Pass visiteur 7 jours	Voyages illimités / 7 jours consécutifs	10,00€	-	
Pass Mensuel	Voyages illimités 1 mois	24,00€	12,00€	
Pass Annuel Jeunes	Voyages illimités 1 an / moins de 26 ans	80,00€	-	
Pass Annuel	Voyages illimités 1 an	240,00€	120,00€	
Pass 1 Voyage TAD NUIT	Ticket valable pour 1 trajet TAD NUIT	2,50€	-	
Pass 1 Voyage TAD SENIORS	Ticket valable pour 1 trajet TAD SENIORS	2,00€	-	
Pass mensuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 mois TAD SENIORS	60,00€	-	
Pass annuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 an TAD SENIORS	600,00€	-	

ACHETEZ et COMPOSTEZ vos tickets sur l'application mobile **Baïa** by MyBus

ACHETEZ et RECHARGEZ votre carte sur la e-boutique sur **www.bus-baia.fr**

* Tarif réduit : applicable sur présentation de la carte solidarité, disponible sous conditions à la Boutik' Baïa.

POINTS DE VENTE

- À bord
- Par carte bancaire, à bord
- En boutique
- Dans nos points relais
  Liste des points relais sur www.bus-baia.fr
- Sur l'application mobile Baïa
- Sur la e-boutique www.bus-baia.fr

Boutik'Baïa
Place du marché
17 rue François Legallais
33260 La Teste-de-Buch
Tél. 0 800 100 937
www.bus-baia.fr
Bus Baïa

Sous traitance

La liste des services sous traités est la suivante :

- TAD Sénior : société Transport Driver
- TPMR : société Wi Transport
- TAD Nuit : société Wi Transport
- Scolaires : sociétés Keolis Bassin Arcachon et CFTI Transports David
- Lignes 100 et 102 express : société CFTI Transports David

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les bilans et éléments financiers des services sous-traités sont visibles en annexe de ce rapport.

L'ensemble des éléments techniques (kms, ETP, voyages et recettes sont visibles dans le fichier excel joint « BAIA – RAPPORT ANNUEL 2023 ».

Bilan des mouvements sociaux

Les relations sociales dans l'entreprise sont saines et aucun mouvement social n'a été déclenché sur l'année 2023.

Nous n'avons subi aucun mouvement social dans les entreprises sous-traitantes en 2023.

Bilan des réclamations

En 2023, le réseau Baïa a traité **21 réclamations**, chiffre inférieur à l'année 2022. Cette baisse s'explique en grande partie par la stabilité de la rentrée scolaire pour laquelle les ajustements nécessaires ont été effectués courant 2022.

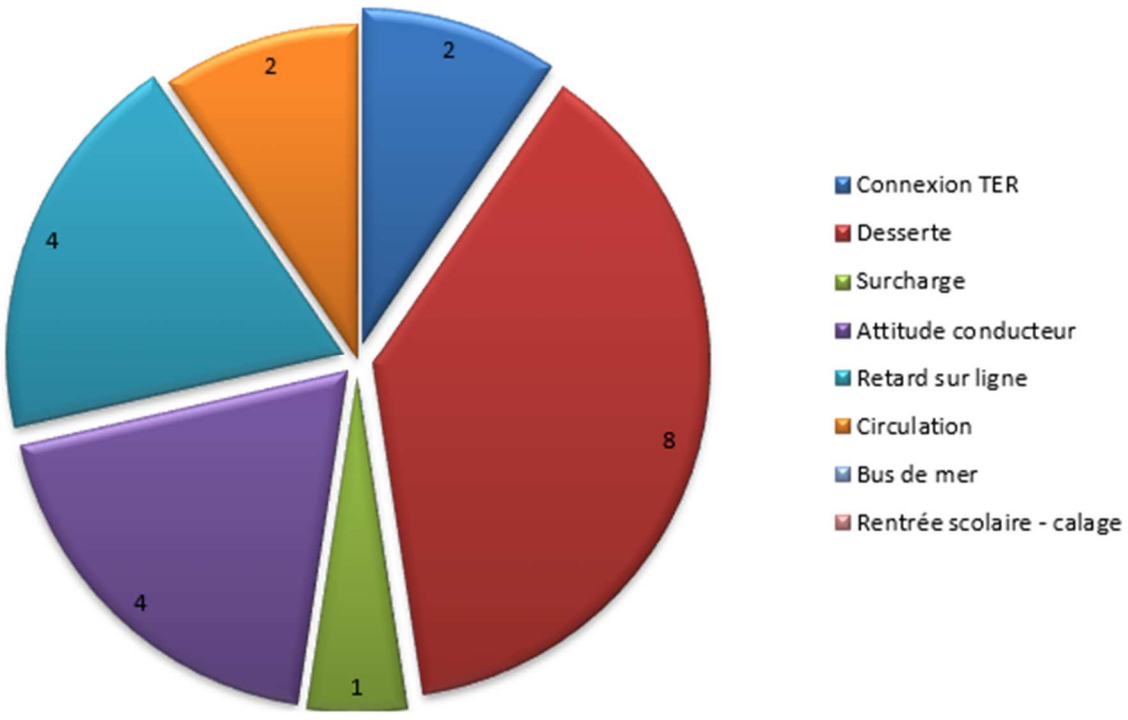
Le site internet / mail devance largement le téléphone pour déposer une réclamation (17 des 21 réclamations). Quant au téléphone et au courrier, ils sont exceptionnels.

Chaque réclamation fait l'objet d'un traitement propre et d'une réponse personnalisée qui doit être transmise au plaignant dans un délai contractuel. En cas d'enquête plus poussée, un message d'attente et d'explication est transmis au réclamant ; l'équipe dispose alors d'un temps nécessaire pour clôturer la réclamation.

Les principaux thèmes abordés concernent essentiellement des problèmes portant sur :

- **Les problématiques de dessertes,** notamment les itinéraires ou horaires,
- **Les problèmes de retard ou de comportement conducteur au sens large,**

Motifs des réclamations reçues en 2023



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan de la politique QSE

La triple certification ISO a été obtenue en novembre 2023 !

Depuis 2010, Transdev développait, dans les réseaux de transport qu'il gère en France, un programme de labellisation qualité, sécurité et environnement appelé FACE.

Le groupe Transdev et particulièrement Transdev Bassin d'Arcachon s'est engagé dans ce nouveau contrat à déployer une démarche certifiante de type ISO.

L'année 2023 a donc été une étape importante de mise en place du nouveau contrat et du nouveau réseau. Cela a permis d'instaurer des pratiques et des procédures et de valider la triple certification ISO.



Les certificats ISO sont joints au rapport annuel.

Pistes d'amélioration de la fréquentation

La fréquentation est en hausse en 2023 et est revenue au niveau de 2019, dernière année pleine avant la crise du COVID qui a fortement modifiée les pratiques en termes de mobilité.

Les analyses de la fréquentation par ligne, notamment au travers des fréquentations réelles au cours de l'année, permettent de réflechir sur des modifications, adaptations des tracés ou horaires.

Nous sommes en étude et réflexion sur les lignes suivantes :

- D1 et D2 du dimanche, notamment en hiver. Une proposition de modification sera faite courant 2024,
- 100 et 102, complémentaires en termes de moyens humains et matériels, mais qui pourraient être fusionnées pour une meilleur lisibilité et attractivité,
- 10 sur la commune du Teich qui peine à trouver son public et qui n'est pas très lisible.

A noter que sur 2023, plusieurs ajustements d'offre ont été effectués en ajoutant des arrêts sur la ligne 7, à la demande de la commune d'Arcachon (Allée Stora, Stade Matéo Petit et Cours Tartas 2).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le site internet

Les visites du site web www.bus-baïa.fr :

- **166 102 visites**
- **315 070 pages consultées**

En moyenne un visiteur a passé 2 **minutes 39** sur le site web et a effectué en moyenne **3.1 actions** (téléchargement, pages vues, lien sortant, recherche interne etc.).

91% des connexions ont été enregistrées depuis la France. Les 9% restants concernent d'autres pays tels que le Royaume-Uni, puis l'Allemagne, les Etats Unis, l'Espagne, …

Les rubriques les plus consultées sont les mêmes que les années précédentes. On constate que **la page des horaires reste la plus consultée avec 44% des vues**, suivie par la page d'accueil (24%), les plans (5%), les horaires de l'arrêt dune du Pilat (4%), les titres et tarifs (3%) puis les autres pages.

Notre site web étant responsive, 88% des connexions sont opérées sur mobile.
(-3 points sur ordinateur par rapport à 2022 au profit du mobile +4 et la tablette reste stable)



98% des sessions sur notre site web sont acquises depuis le moteur de recherche Google.

Depuis la e-boutique le client-voyageur commande sa carte d'abonnement nominative en remplissant le formulaire. Une fois reçue par courrier, à domicile, le client est invité à la recharger directement en ligne avec le produit de son choix : Pass annuel, Pass mensuel, Pass Jeunes (sous conditions), Pass 10 voyages, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la SOBAS

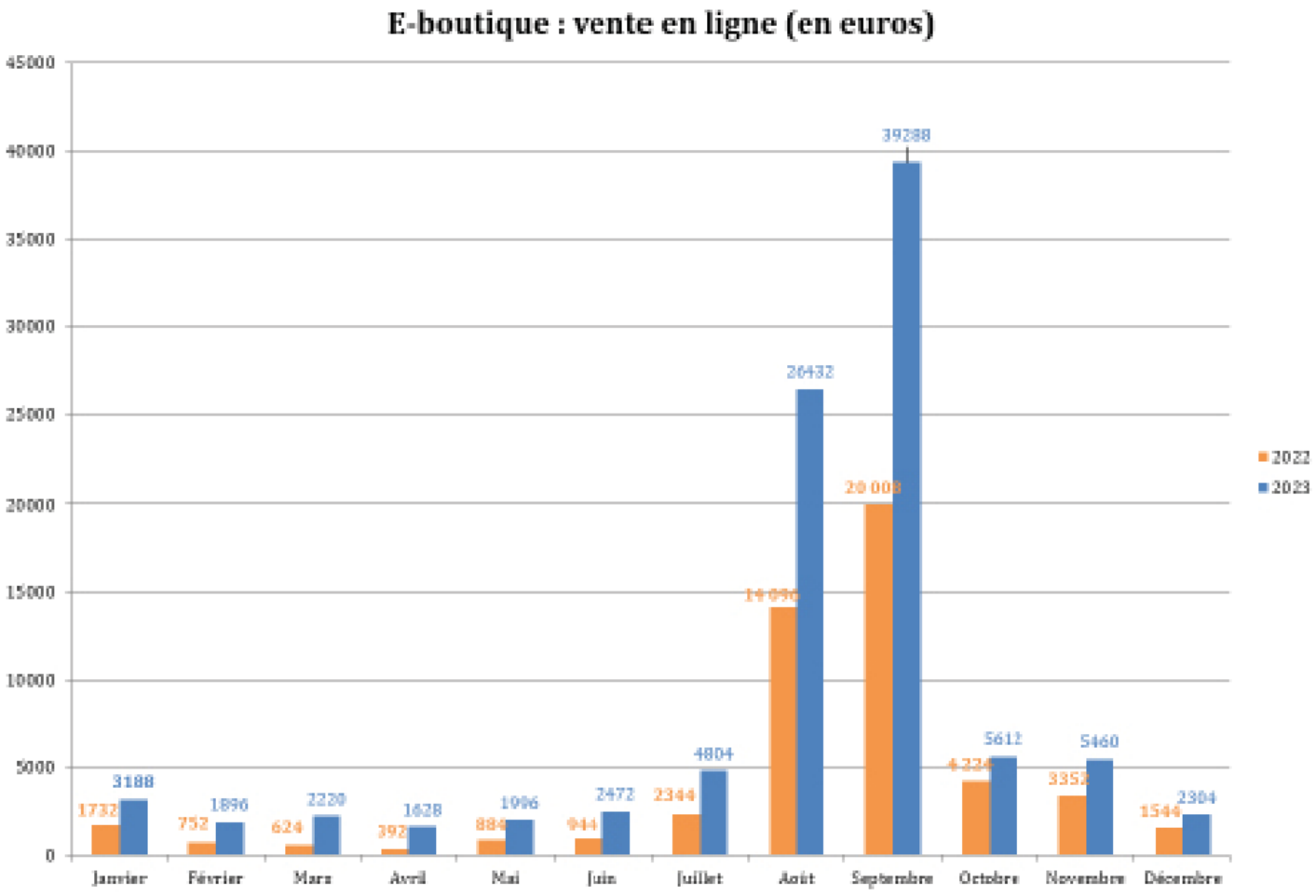
Plus besoin de se déplacer en boutique d'une année à l'autre, le client est autonome !

Bien sûr, le client peut toujours faire toutes ces démarches directement à la Boutik' Baïa s'il préfère.

La e-boutique compte des clients tout au long de l'année et fonctionne très bien de juin à septembre notamment pour l'achat et le renouvellement des Pass Jeunes.

La e-boutique affiche des recettes plus hautes par rapport à 2022 et nous observons une bonne prise en main de celle-ci, depuis son lancement.

Le PASS JEUNES représente 69% des recettes totales sur la e-boutique.

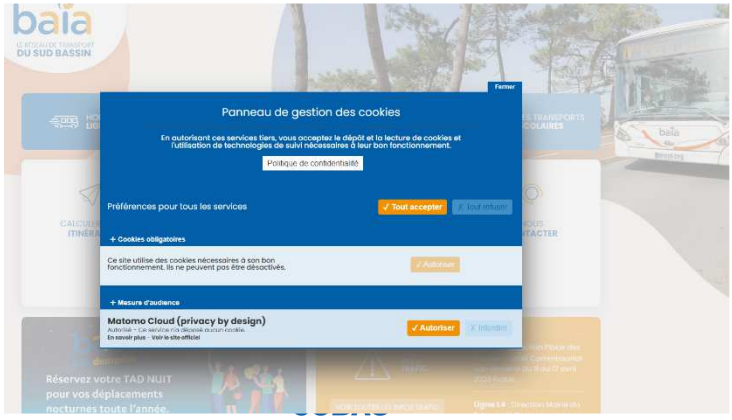


Mise en conformité RGPD

Toujours dans l'optique d'être conforme à la réglementation de protection des données personnelles (RGPD), les pages obligatoires ont été entièrement revues par nos juristes au sein du groupe Transdev.

Les pages Mentions légales, CGU, CGV, Politique de confidentialité et Politique de Cookies ont été mises à jour.

A cela s'ajoute l'intégration d'un gestionnaire de cookies conforme aux exigences de la CNIL. Avec les recommandations du groupe Transdev, nous avons opté pour la solution proposée par Tarte au citron. Où qu'il soit sur notre site web, le visiteur peut à tout moment changer son consentement en matière de cookies et traceurs, à travers la fenêtre présentée ci-contre.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'application mobile Bus Baïa by MyBus

Elle permet aux usagers de :

- Retrouver tous les horaires
- Se géolocaliser et calculer son itinéraire
- Acheter son titre de transport et le valider avec son téléphone : le M-ticket
- D'être informé des perturbations / travaux / incidents

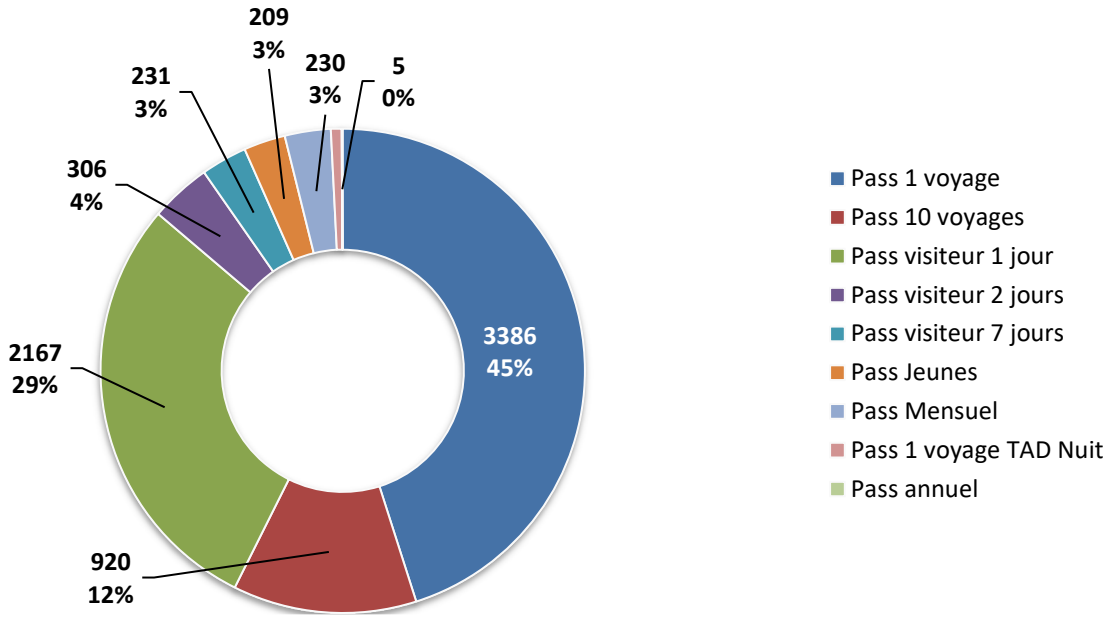
En 2023, l'app Bus Baïa

c'est 4 816 inscriptions dont 1102 usagers actifs,

5 119 commandes et 13 014 validations.

Un CA de 42 034€

Nombres de titres vendus par catégories en 2023



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Facebook

La page Facebook comptait **2 421 abonnés** **fin 2023,**

54 abonnés supplémentaires par rapport à 2022 !

7500 visites de la page Facebook, une hausse de 44% par rapport à 2023.
939 interactions avec les abonnés

Les réseaux sociaux sont à notre époque digitale un outil indispensable dans la stratégie marketing de marque. Ils permettent de créer du lien avec une communauté et offre un média de communication complémentaires aux médias plus traditionnels.
Nous observons également un autre point positif : le nombre d'abonnés dépasse le nombre de likes. Cela signifie que nous avons davantage de personnes qui utilisent notre page comme une source d'information importante pour organiser leur quotidien plutôt que de personnes qui adhèrent simplement à l'image de marque ou utilisent notre réseau de manière occasionnelle (touristes).

Nous nous engageons à répondre rapidement (-24h) aux messages privés envoyés depuis l'outil Messenger.

Promouvoir le territoire

+

Parler des événements locaux

+

S'associer aux événements nationaux et tendances sociologiques

+

Partager les temps forts du réseau

+

Relayer les actions de promotion et de



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Une politique commerciale pour promouvoir les services Baïa

Pour permettre au réseau de continuer à s'imposer sur le territoire et de conquérir de nouveaux clients, Transdev Bassin d'Arcachon propose un plan marketing multi-cibles, qui prend en compte les particularités de l'agglomération, de ses habitants et de ses visiteurs estivants pour créer une dynamique commerciale.

Notre plan marketing et commercial a pour objectifs d'améliorer l'attractivité du réseau et de promouvoir les transports publics de la COBAS au travers d'actions ciblées, pour fidéliser les utilisateurs du réseau et séduire de nouveaux voyageurs afin d'augmenter la fréquentation. Ces opérations visent à placer le client, résident ou de passage, au cœur de la politique de promotion et de commercialisation et d'assurer la mise en avant du réseau et de son territoire.

Les nouveautés de services sont mises en avant à travers des campagnes de communications attractives et digitales sur les différents supports et médias dont disposent le réseau afin d'engager et conquérir de nouveaux clients.

Visibilité Baïa

Evénements locaux

Nous communiquons à bord de nos bus afin de relayer les différents événements organisés par la COBAS : rencontres emploi, salons…

Cette année, plus que jamais, Baïa a tout de même renouvelé son soutien auprès des personnes dans le besoin avec un don alimentaire et un don de titres de transports (500 Pass 1 Voyage) auprès des Restaurants du Cœur de La Teste de Buch.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Insertions publicitaires et médias

Les insertions publicitaires et médiatiques permettent de faire connaître et de mettre en avant nos services, actualités, promotions. Cette année, nous avons investi davantage afin de communiquer largement sur la nouvelle offre de transport :

Sud-Ouest

- 5 bandeaux sur l'année
- 5 1/5 de page sur l'année
- 1/2 page le 23 mai
- Double page
- Parution dans le guide été 2023
- Encart jeté Sud Ouest Dimanche
- Pavé web sur les pages Arcachon et CUB



La Dépêche du Bassin

2 parutions en 1/2 page le 30 juin et 07 juillet

Bouch'B Mag

5 parutions / an – 1 page rédactionnel ou 1 encart

Bassin d'Arcachon guide

3 parutions en 1/2 page en page centrale, à côté de la carte du bassin

Annuaire des marées et 1 vignette Web

Forever & Europe 2

2 spots radio de 20 secondes, des annonces avant après météo et avant après trafic

Presse touristique

- le Guide du SIBA
- le guide touristique du Teich,
- le guide touritique de Gujan-Mestras

Film d'Entreprise 1 min 30





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Conquêtes de nouveaux clients et sensibilisation

Rencontres & Mailings « Nouveaux arrivants »

Cérémonie des nouveaux arrivants à La Teste de Buch

La cérémonie des nouveaux arrivants est l'occasion d'aller à la rencontre de la population en local et de communiquer plus amplement sur le réseau Baia. Un discours de bienvenue de la part du maire de La Teste et différents stands dédiés à la vie de la communale sont là pour les aider les nouveaux habitants à se repérer sur le territoire.

Comme pour chaque cérémonie, nous avons remis aux nouveaux arrivants un kit contenant le plan de réseau, les horaires des lignes et navettes, un Pass 1 voyage offert et quelques goodies. Nous avons rencontré près de 30 personnes sur cette matinée du 14 octobre.



Cérémonie des nouveaux arrivants à Arcachon

A l'occasion de la cérémonie des nouveaux arrivants à Arcachon le 28 novembre 2023, nous avons distribué 40 kits nouveaux arrivants (documentation + 1 PASS 1 voyage offert + bloc note et stylo) et renseigné une cinquantaine de personnes.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Courrier de bienvenue

Nous recevons tous les mois les adresses postales de tous les nouveaux arrivants sur le territoire de la COBAS. Ainsi, nous leur envoyons **un courrier présentant le réseau Baïa**, accompagné d'un coupon permettant de bénéficier gratuitement de 2 Pass 1voyage. Le coupon est échangeable directement auprès du conducteur.

Ce courrier explique l'offre de transport, la nouvelle tarification, le nouveau système billettique etc.

Nous avons envoyé **1 109 courriers en 2023**, soit en moyenne 108 courriers par mois.

C'est moins de nouveaux arrivants sur le territoire qu'en 2022 (-18%).


baïa LE RÉSEAU DE TRANSPORT DU SUD BASSIN

Madame, Monsieur,

Nous avons appris que vous avez élu domicile sur le territoire du Sud Bassin d'Arcachon et nous tenons à vous souhaiter la bienvenue. A cet effet, nous vous invitons à découvrir ou redécouvrir le réseau de bus Baïa.

Baïa, c'est une solution de mobilité pour tous vos déplacements quotidiens ou occasionnels avec :

- 10 lignes de bus entre les communes d'Arcachon, La Teste-de-Buch, Cujan-Mestras et Le Teich.
- 3 lignes express entre Arcachon et le Teich
- 2 lignes le dimanche
- 2 services de Transport à la demande (TAD) :
  - emporte à porte pour les seniors de + 75 ans et les personnes à mobilité réduite,
  - d'arrêt à arrêt pour les sorties nocturnes, depuis certains arrêts du réseau.

TITRES & TARIFS

Tous les titres de transport sont en vente sur l'application mobile Baïa

Voyageur occasionnel ?
Payez directement à bord votre Pass 1 voyage par carte bancaire.

TESTEZ LE RÉSEAU BAÏA GRATUITEMENT !

Complétez le coupon ci-dessous et échangez le gratuitement auprès du conducteur contre deux Pass 1 voyage valables 1h chacun.

N°

Nom : Prénom :
Commune de résidence :
Téléphone : E-mail :

En cochant cette case, je confirme vouloir recevoir les actualités du réseau Baïa.

Stand mobilité dans les centres commerciaux & marché



Notre équipe Baïa a tenu de nombreux stands pour aller à la rencontre des habitants :

- CC Les Océanides à La Teste de Buch
- Fête du vélo au Teich
- Bus info
- Salon des nouveaux arrivants à la Teste de Buch
- Cérémonie des nouveaux arrivants à Arcachon
- Forum des associations de la Teste de Buch
- Stand à l'OT d'Arcachon
- Cross du Sud-Ouest 2023

A cette occasion, nous renseignons les personnes sur le réseau, les lignes, services et les titres de transports.







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les Aventures de Baïa 2023

Au total ce sont 7 écoles et 9 classes qui ont répondu favorablement soit 259 élèves sensibilisés.

En classe, échange autour de la mobilité, des transports en commun et des règles de bonne conduite à bord des bus et car. Cette intervention dans les établissements dure 2h environ, ponctuée par deux ateliers ludiques : la lecture d'une fiche horaire et un jeu de l'oie sur les règles de sécurité.

Un livret rappelant les bonnes pratiques et le formulaire d'inscription au Pass Jeunes a été remis aux élèves participants. Les élèves sont repartis avec un sac Baïa, un stylo et un porte-clé lumineux.

Afin de compléter les interventions dans les classes de CM2, 260 élèves sont venus découvrir le village de la sécurité les 8 et 9 juin dernier. L'événement a eu lieu sur le parking du Parc des Expositions de La Teste-de-Buch.

Les enfants ont pu découvrir davantage le monde des transports en commun, tout en étant sensibilisés à la sécurité et aux règles d'or à connaître pour se déplacer sereinement. Après avoir voyagé depuis leur école à bord d'un bus Baïa et avoir chacun validé leur titre de transport, ces futurs collégiens ont été répartis par groupes.

A tour de rôle, ces groupes ont participé à différents ateliers :

- Démonstration des conditions réelles de renversement d'un car avec le car pédagogique à retournement.
- Initiation aux gestes de premiers secours avec les pompiers du SDIS de La Teste-de-Buch.
- Sensibilisation aux angles-morts avec installation des enfants au poste de conduite.
- Atelier pédagogique sur l'information voyageur notamment pour la lecture des horaires aux poteaux.
- Mise en situation sous forme de jeux : « Comment se déplacer en toute sécurité ? ».

Le Village de la Sécurité a offert aux élèves de CM2 une occasion unique de renforcer leur sensibilisation à la sécurité routière et aux transports en commun. Les ateliers éducatifs leur ont permis d'acquérir des connaissances précieuses et des compétences pratiques pour adopter des comportements responsables et sûrs dans leurs déplacements quotidiens.

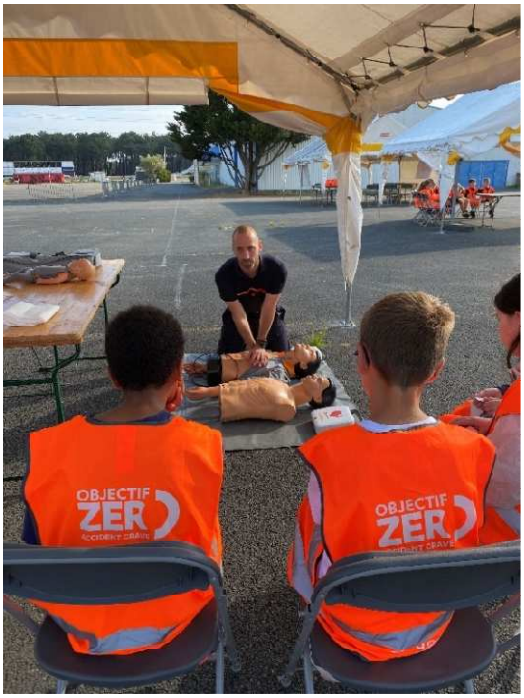


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS











Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Samedi 10 juin 2023 SUD OUEST

LA TESTE-DE-BUCH

Objectif zéro accident grâce au car à retournement

L'opérateur de mobilité Transdev organisait jeudi 8 et vendredi 9 juin, au parc des expositions de La Teste-de-Buch, deux journées pour préparer les élèves à l'utilisation des transports en commun.

L'entreprise avait installé un village de la sécurité qui s'adressait, sur le principe du volontariat, aux élèves de CM2 de toutes les écoles de la Cobas. Les employés de Transdev étaient intervenus en amont dans huit classes du Sud Bassin mais seules six d'entre elles ont participé à l'événement, soit environ 210 élèves.



Unique en France, l'étonnant bus à retournement, dont les élèves ont dû s'extraire. G. P.

Une mise en situation

Il s'agissait, pour ces futurs utilisateurs du réseau de bus Baïa, « d'une mise en situation réelle », explique Claire Provost, responsable du marketing du réseau. « On va les chercher en bus et on leur donne un ticket. Ensuite sur place, ils participent à différents ateliers par groupe de dix. Ils en changent toutes les vingt minutes et la formation dure deux heures. »

Ainsi, ils ont appris à trouver un itinéraire, à lire les bonnes informations sur les bornes, à traverser pour prendre le bus, à comprendre ce qu'est un angle mort en se mettant à la place du conducteur… Ils ont également reçu une initiation aux gestes de premiers secours par les pompiers de la Teste.

Le clou de la formation, c'est l'étonnant et unique bus à retournement en France qui passe de la position normale à celle d'un renversement à 90 degrés, avec des élèves à l'intérieur. Il faut savoir alors évacuer par les trappes présentes sur le toit.

C'est instructif

Vanessa Chauvin, professeur à l'école Val des Pins du Teich, trouve cette initiation « excellente pour les élèves ». Après avoir essayé le bus à retournement, elle confirme que « c'est instructif, et on comprend la nécessité de la ceinture ».

Claire Provost précise que l'opérateur veut développer ce concept de village de la sécurité en Nouvelle-Aquitaine, « avec pour objectif de continuer la sensibilisation pour parvenir à zéro accident ».

Guillaume Prêtet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Saison estivale

Bus de mer : se déplacer en bateau à Arcachon

Le bus de mer Baïa relie le petit port d'Arcachon, la jetée Thiers et la jetée du Moulleau.

Nous relayons l'information sur le bus de mer à la Boutique Baïa (flyer et affiche), sur le site internet et la page Facebook.

Les bateaux sont équipés de QR Code afin que le M-ticket soit également disponible pour ce mode de transport.



Point Info à la gare d'Arcachon

Le point info a de nouveau élu domicile sur le parvis de la gare d'Arcachon tous les jours de la semaine de 9h30 à 16h30 juillet et août. Deux emplois d'été se sont relayés pour renseigner les voyageurs (locaux et touristes) et vendre des titres de transport notamment.

Nous enregistrons **18 420 € de recettes** sur les deux mois d'été, un chiffre similaire à celui de 2022 (+0.4%).



Notoriété et capital sympathie

Don à l'association AVC Tous Concernés

Transdev Bassin d'Arcachon a fait don d'un abonnement annuel Baïa pour le grand loto organisé par le Rotary Club d'Arcachon. L'ensemble des lots a permis au club de collecter 6000€ pour l'association AVC Tous Concernés.

Le TAD fête ses 1 an

A l'occasion des 1 an du TAD, nous avons remercié nos 3 meilleurs clients ainsi que le 10 000ème voyageur du TAD Seniors. Ces derniers ont reçu un bon cadeau pour un après-midi à deux à l'espace Marin de Thalazur Arcachon.

Semaine européenne de la mobilité

Du 16 au 22 septembre, à l'occasion de la Semaine Européenne de la Mobilité, nous avons mis en place différentes actions afin de promouvoir le réseau auprès de différentes cibles et d'inciter à l'utilisation des transports en commun.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Campagne nationale de la Rentrée des Transports Publics**

Le visuel national de la Rentrée des Transports Publics a été affiché à bord de tous nos bus.

Cette année, l'affiche invitait les usagers à participer à un concours pour tenter de remporter un vélo électrique.

Cette campagne avait pour but de récompenser et fidéliser les clients-voyageurs.

- **Court-métrage Baïa**

En juin dernier, une équipe de tournage professionnelle avait fait le déplacement pour réaliser un court-métrage visant promouvoir le réseau Baïa toute l'année.

Le montage de ce mini-film étant terminé, nous l'avons diffusé à l'occasion de cette semaine phare pour les transports en commun. Deux versions ont donc été mises en ligne sur le compte YouTube du réseau et la version la plus courte (20 secondes) a été diffusée en preroll sur YouTube. Cette sponsorisation ciblait les plus de 18 ans qui étaient localisés sur le territoire du Bassin d'Arcachon.

Il s'agissait donc, cette fois, de conquérir de nouveaux clients-voyageurs, mais aussi d'augmenter le capital sympathie du réseau puisque la vidéo est également diffusée sur les écrans TFT de nos bus. De plus , la version longue de la vidéo a été relayée sur nos réseaux sociaux et sur le site internet de Baïa.

- **Programmatique ciblée**

Toujours dans le but de conquérir de nouveaux clients-voyageurs, la campagne 2023 du réseau a été adaptée sous différents formats de vignettes pour le web afin d'apparaître sur différents sites clés.

Les sites ciblés avaient pour sujets le tourisme, le loisir, le transport, le voyage, la météo et les actualités. Quant aux usagers ciblés, ils devaient être localisés sur le Bassin d'Arcachon.
En cliquant sur une vignette, l'internaute était redirigé vers le site web de Baïa.

Nous reviendrons également sur les résultats de cette opération dans le prochain rapport mensuel.

- **Spot radio**

Un spot radio de 20 secondes mettait en avant le réseau et sa nouvelle application mobile tout au long de cette semaine.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Enquête de satisfaction

Une enquête de satisfaction via l'intelligence artificielle par commande vocale a été diffusée à bord des véhicules, sur le site internet et sur le site Facebook via un QR Code.

Il y a eu 3 enquêtes différentes :

- Bilan de l'enquête « Informations en situation perturbée »

7 personnes ont répondu à cette enquête. 88% des personnes disent ne pas connaître les canaux d'information pouvant les informer en cas de situation perturbée. 86% sont satisfaits des modes de communication mis en place.

- Bilan de l'enquête « Enquête qualité réseau »

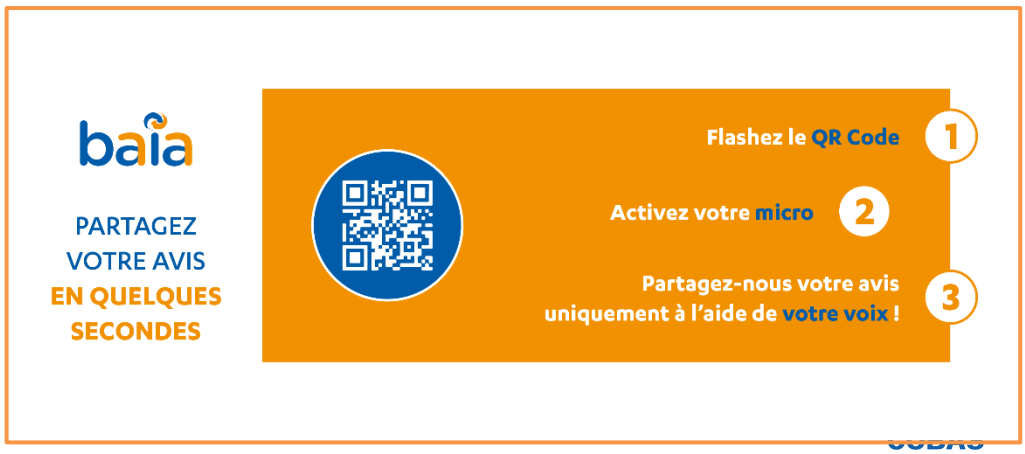
3 personnes ont répondu à cette enquête. 67% se disent satisfaits des horaires et 33% moyennement satisfaits. Au vu du nombre de réponses, ces résultats ne sont pas significatifs.

- Bilan de l'enquête « Dites-nous tout »

2 personnes ont répondu à cette enquête.

Le bilan de cette enquête n'est pas du tout significatif. Le test du questionnaire en vocal n'est pas satisfaisant. Nous utiliserons une autre méthode pour la prochaine enquête de satisfaction car il n'y a malheureusement rien à ressortir de cette dernière avec seulement 12 participations sur 3 mois.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Consommation de carburant

Type	N° Parc	Usage	Kms totaux	C° moyenne
Standard	9500	Lignes	65609	33,76
Standard	9501	Lignes	42881	35,30
Standard	9504	Lignes	68862	33,15
Standard	9505	Lignes	75586	30,20
Standard	9506	Lignes	75538	30,22
Standard	9600	Lignes	75116	30,39
Midibus	9520	Lignes	52599	33,10
Midibus	9521	Lignes	56042	34,20
Midibus	9522	Lignes	53486	32,90
Midibus	9561	Lignes	75399	30,28
Midibus	9562	Lignes	60864	37,51
Midibus	9563	Lignes	76512	29,84
Midibus	9564	Lignes	3790	34,00
Midibus	9565	Lignes	73660	34,41
Midibus	9566	Lignes	75012	33,79
Midibus	9567	Lignes	69591	36,42
Midibus	9568	Lignes	65657	35,80
Midibus	9569	Lignes	58355	35,20
Midibus	9524	réserve	3790	38,90
Dietrich	8271	Lignes	37871	12,61
Dietrich	8272	Lignes	30897	15,45
Dietrich	8273	Lignes	14366	14,50
Dietrich	8274	Lignes	37696	12,67
Dietrich	8275	Lignes	18530	13,50
Dietrich	8276	Lignes	46163	12,50
Dietrich	8277	Lignes	0	0,00
Dietrich	8278	Lignes	64508	15,00
Dietrich	8279	Lignes	55613	15,40
Iveco	8280	Lignes	13438	18,10
Iveco	8281	Lignes	0	0,00
Iveco	8282	Lignes	91344	17,80
Mercedes	8283	Lignes	78497	14,90
Mercedes	8284	Lignes	80675	15,02
Mercedes	8285	Lignes	79452	14,87
Mercedes	8286	Lignes	75678	15,21
Mercedes	8287	Lignes	5591	15,32
Mercedes	8288	Lignes	15777	14,98
Mercedes	8289	Lignes	53674	14,88
Trafic	8307	relèves	53674	7,55
Trafic	8308	relèves	52407	7,74

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Boxer	8306	relèves et nuits	15777	11,52
Clio		relèves	57	4,56
Berlingo		relèves	16291	6,55

Bilan des accidents et des incidents

> Les incidents sur le réseau

Le réseau Baïa est un réseau serein. Les cas de conflits sont rares et globalement maîtrisés. Pas de cas importants d'incivilité sur le réseau en 2023.



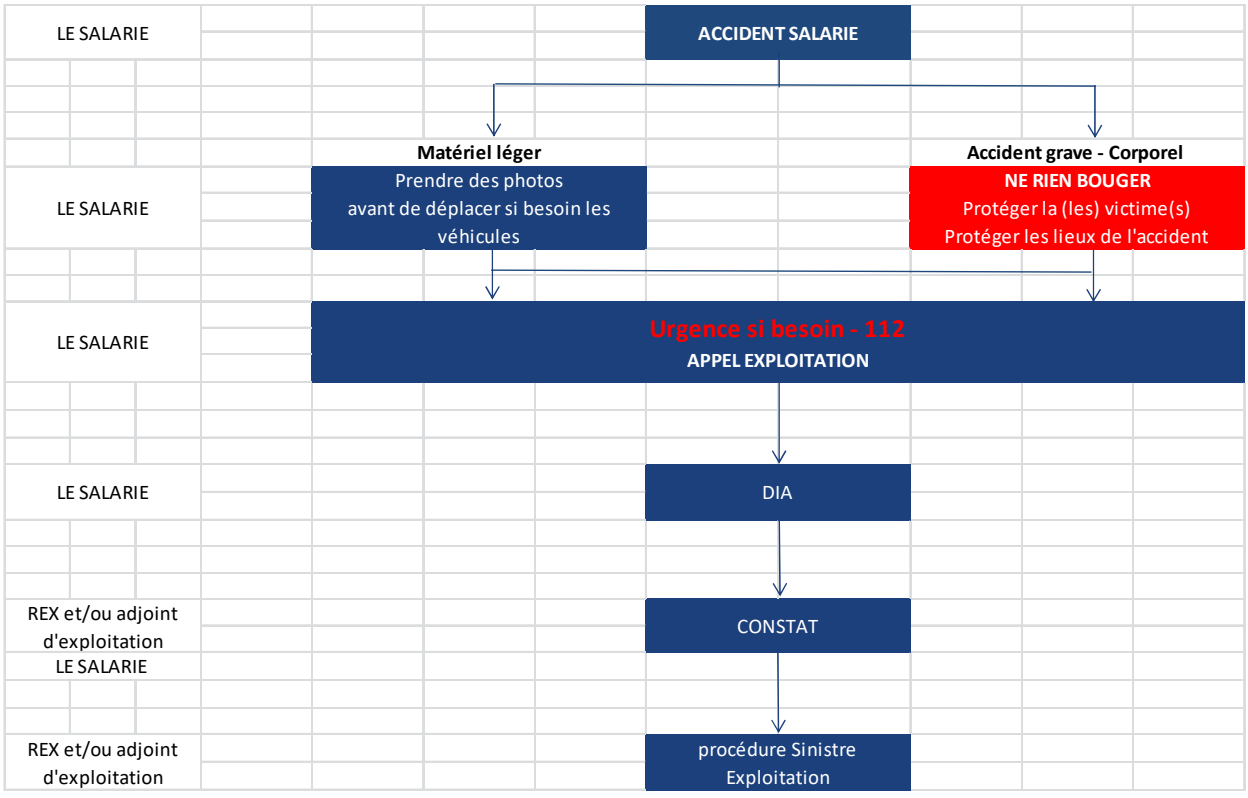
Nous notons toujours une recrudescence des incivilités des véhicules tiers de manière générale. Les automobilistes laissent rarement la priorité aux bus lorsqu'ils quittent l'arrêt, malgré un sticker apposé sur les arrières de bus stipulant la priorité au départ.

A cela s'ajoute le stationnement gênant de véhicules sur les arrêts de bus, et tout particulièrement à la gare de la Hume, nous empêchant parfois d'y accéder.

> Les accidents sur le réseau

La lutte contre l'accidentologie est importante. Nous avons déployé une procédure bien spécifique en cas d'accident. En complément de cette procédure, un accord d'intéressement a été signé en 2017 avec les IRP et le nombre d'accidents responsables est intégré au calcul.

Un nouvel outil Interframe a été mis en place en 2019 afin de mieux suivre la gestion des accidents.

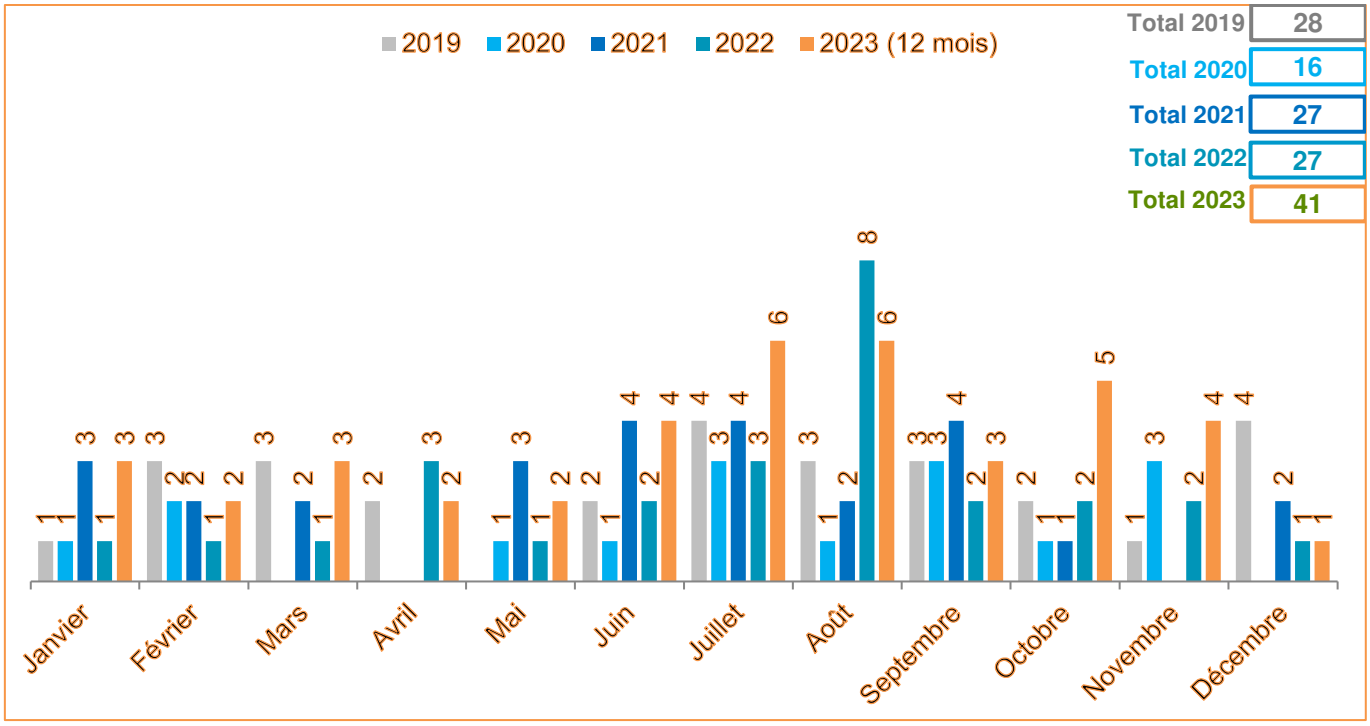


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

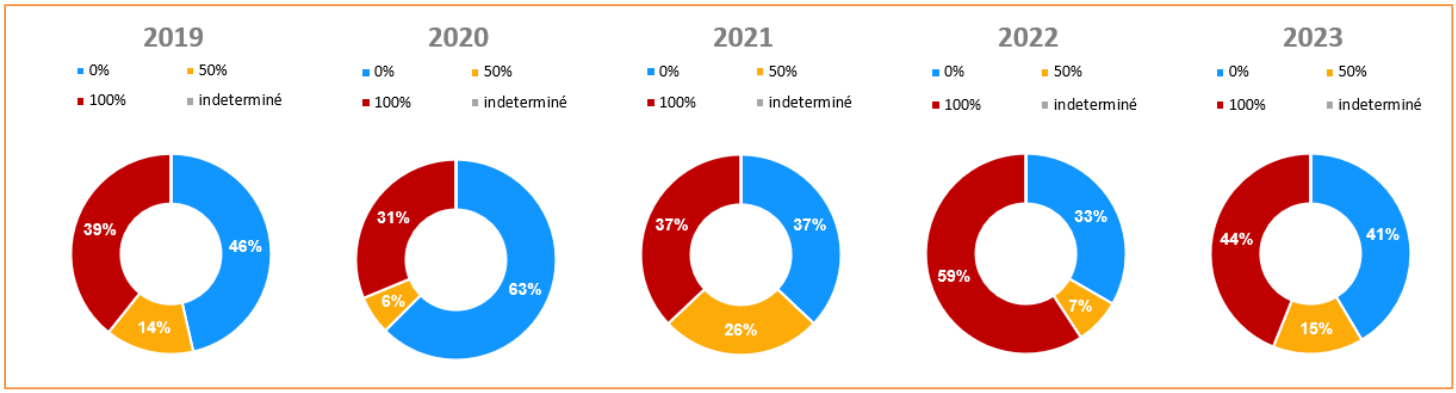
Enfin, nous avons instauré la mise en place de formation au constat amiable pour que les salariés soient responsabilisés et également pour que le réseau ne soit pas perturbé trop longtemps.

Les sinistres au titre de l'année 2023 sont les suivants :

Répartition mensuelle des sinistres



Répartition des sinistres par taux de responsabilité



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan des fraudes et des infractions

L'équipe Baïa comprend à ce jour 7 personnes assermentées qui sont :

- le directeur du réseau,
- le directeur adjoint / production,
- la responsable d'exploitation,
- 2 adjoints d'exploitation,
- 2conducteurs-contrôleurs.

Ce système permet d'avoir disponible au moins un agent assermenté sur toute l'amplitude de fonctionnement du réseau.

A noter que le réseau fonctionne intégralement en « Montée par l'avant » et que les conducteurs jouent un rôle majeur. Ils prennent à cœur de vérifier les titres des clients et ne partent pas tant que le client n'est pas en règle. Ceci contribue fortement à diminuer les tentatives de fraude.

Notre signalétique à bord rappelle que la validation est obligatoire à chaque montée.

Les missions du contrôleur

Elles se composent, entre autres :

- du contrôle des titres de transport des voyageurs,
- de l'aide, de l'intervention ou de conseil auprès des conducteurs et des passagers,
- du remplacement d'un conducteur en cas de nécessité,
- de la maintenance des poteaux d'arrêt et de leur affichage : suivi et mise en place des déviations, travaux, changement d'horaire…

Nos conducteurs contrôlent systématiquement tous les voyageurs à la montée et ainsi respecter le niveau d'engagement de 95% de voyageurs contrôlés.

État du patrimoine immobilier

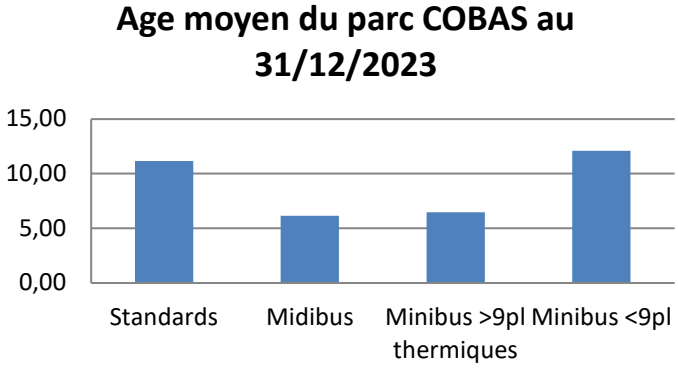
Voir inventaire en Excel au 31-12-2023

Le parc de véhicules COBAS

Le parc de véhicules

L'âge moyen du parc est le suivant :

Ages moyens des véhicules	
Standards	11,17
Midibus	6,99
Minibus >9pl thermiques	7,00
Minibus <9pl	12,11



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

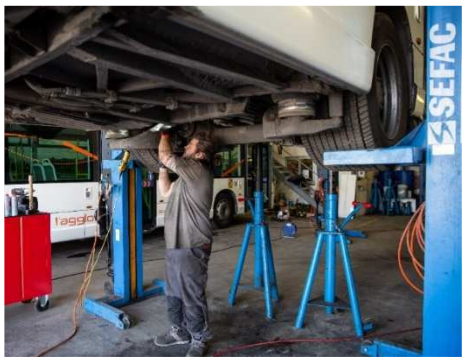
Type	N° parc	Usage	Kms parcourus
Standard	9500	Lignes	65 609
Standard	9501	Lignes	42 881
Standard	9504	Lignes	68 862
Standard	9505	Lignes	75 586
Standard	9506	Lignes	75 538
Standard	9600	Lignes	75 116
Midibus	9520	Lignes	52 599
Midibus	9521	Lignes	56 042
Midibus	9522	Lignes	53 486
Midibus	9561	Lignes	75 399
Midibus	9562	Lignes	60 864
Midibus	9563	Lignes	76 512
Midibus	9564	Lignes	3 790
Midibus	9565	Lignes	73 660
Midibus	9566	Lignes	75 012
Midibus	9567	Lignes	69 591
Midibus	9568	Lignes	65 657
Midibus	9569	Lignes	58 355
Dietrich	8271	Lignes	37 871
Dietrich	8272	Lignes	30 897
Dietrich	8273	Lignes	14 366
Dietrich	8274	Lignes	37 696
Dietrich	8275	Lignes	18 530
Dietrich	8276	Lignes	46 163
Dietrich	8277	Lignes	-
Dietrich	8278	Lignes	64 508
Dietrich	8279	Lignes	55 613
Véhixel	8280	Lignes	13 438
Véhixel	8281	Lignes	-
Véhixel	8282	Lignes	91 344
Mercedes	8283	Lignes	78 497
Mercedes	8284	Lignes	80 675
Mercedes	8285	Lignes	79 452
Mercedes	8286	Lignes	75 678
Boxer	8306	relèves et nuits	15 777

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Passages aux mines

89% de réussite pour le passage aux mines en 2023.

11% de contre visite et aucune interdiction de rouler à déplorer.





Le bilan environnemental

En 2023, l'ensemble du parc Baïa en propriété de la COBAS est dit propre et répond aux dernières normes en vigueur :

Nombre de véhicules par norme Euro en 2023

	Norme Euro 2	Norme Euro 3	Norme Euro 4	Norme Euro 5	Norme Euro 6	Total
Nbre véh.	0	0	0	0	34	**34**

Consommation de carburant

La consommation en carburant des véhicules est suivie chaque mois. C'est le résultat de la politique volontariste de l'entreprise visant la réduction des dépenses et la maîtrise de l'énergie.

Consommation par type de véhicule (en litre pour 100 km)

	2022	2023	Evolution en %
Minibus	13.80	14.86	+ 7.68 %
Midibus	30.16	34.33	+ 13.83 %
Standard	35.40	32.17	- 9.12 %

Les évolutions s'expliquent principalement car :

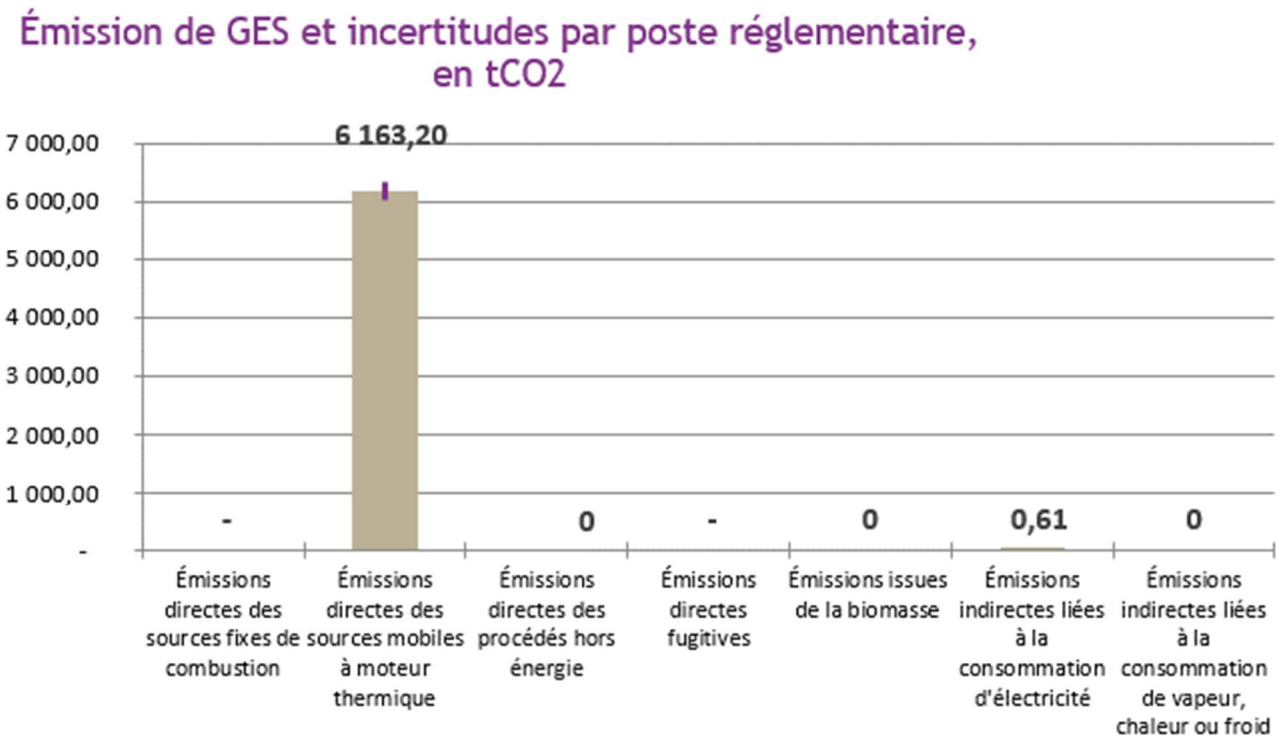
- Les minibus sont plus âgés pour beaucoup et les nouveaux véhicules arrivés sont plus grands (36 places contre 22 places) et plus lourds,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

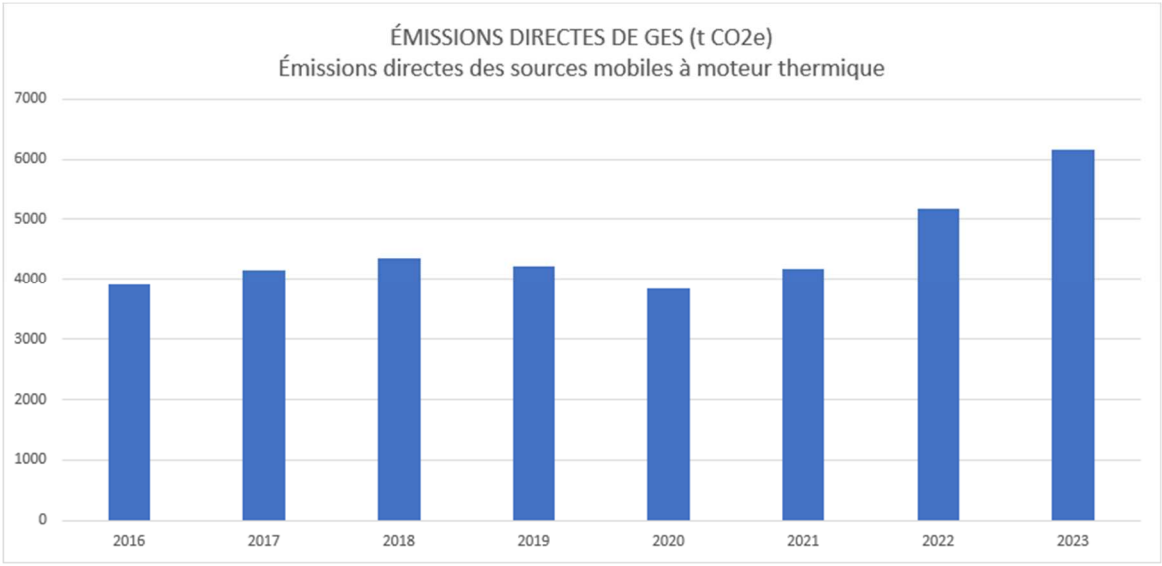
- Les midibus sont plus récents mais moins économes car plus grands (90 places contre 70 précédemment),
- Les standards ne sont pas renouvelés mais moins nombreux et plusieurs moteurs ont été changés.

Bilan carbone et des Gaz à effet de serre (GES)

Nous avons réalisé une étude sur les rejets de notre activité et notamment les GES. La source principale de pollution de l'air reste majoritairement les véhicules et leur exploitation.



En 2023, le réseau Baïa a rejeté plus de 6163 tonnes de CO_2. Nous constatons une hausse mais qui est totalement corrélée à la hausse d'offre du nouveau réseau.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

État de suivi du programme d'investissement

Les investissements sont portés par la COBAS et sont conformes au PPI du contrat de DSP.

L'assistance groupe

L'assistance groupe regroupe les accompagnements quotidiens des domaines suivants : juridique, fiscal, économique et financier, technique, étude et méthodes, exploitation, qualité de service et développement durable pour un montant total de 274 037.13€

Inventaire des biens A, B et C

>> INVENTAIRE A : BIENS MIS A DISPOSITION DU TRANSPORTEUR PAR L'AUTORITE ORGANISATRICE (INSTALLATIONS & EQUIPEMENTS)

- Les véhicules :

  1 MINIBUS 9 places Combi PEUGEOT
  3 GX 337 HEULIEZ THERMIQUE
  2 GX 327 HEULIEZ THERMIQUE
  3 GX 137 HEULIEZ THERMIQUE
  3 GX 127 HEULIEZ THERMIQUE
  1 URBANWAY IRISBUS THERMIQUE
  6 MERCEDES CITARO K
  7 DIETRICH CITY 21 THERMIQUE
  2 DIETRICH CITY 23 THERMIQUE
  4 MERCEDES CITY 75 THERMIQUE
  3 MINIBUS VEHIXEL CYTIOS

- Matériel billettique :

  5+1 valideurs de quai de gare fixes ACTOLL
  33 valideurs de bus embarqués ACTOLL (dont 3 confiés à CFTI pour la ligne 100 express)
  33 valideurs légers de type smartphone ACTOLL (sous-traitants TAD, TER/Scolaires))
  4 portables de contrôle légers ACTOLL
  1 système central billettique en agence et au dépôt avec Open et Post Paiement

- Poteaux d'arrêt de bus :

  Tous les poteaux d'arrêt du réseau

- Système d'information voyageurs :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

1 logiciel de paramétrage (HANOVER Hawk)

Matériels embarqués (haut-parleur, antenne, boitier, bandeau lumineux, pupitre) sur tous les bus COBAS (34)

80 BIV en lien avec le système HANOVER

- Dépôt :

Dépôt situé 95 impasse des Deux Crastes à La Teste de Buch comprenant 1 station de lavage MONTANIER, 1 poste de carburant, 1 espace bureaux, 1 espace atelier et 1 alarme intégrale.

1 jeu de 4 colonnes élévatrices dans l'atelier

1 compresseur à fluide

- Système Radio téléphonie :

1 système back office complet

1 ensemble de radio embarquée et 6 postes mobiles.

>> INVENTAIRE B : BIENS MIS A DISPOSITION AVEC FACULTE DE REPRISE EN FIN DE CONTRAT

- Mobilier et mobilier de bureau :

5 postes de travail (bureau, chaises, armoire)

1 salle de réunion (tables et chaises)

1 mobilier pour accueil (comptoir agence)

1 mobilier pour salle de repos

1 mobilier pour salle archive

Ensemble de vestiaires conducteurs (4 femmes et 8 hommes)

2 coffres forts

1 système d'alarme à la boutique

1 système de vidéo surveillance au dépôt

- Matériel informatique :

10 postes informatiques dont 6 sont équipés en double écrans

1 poste serveur pour logiciel TAD

2 standards téléphoniques

3 tablettes Hub Up pour guidage et formation des conducteurs

- 1 agence commerciale en location (sous bail 3/6/9) en centre-ville de La Teste de Buch
- 1 stock de titres de transport et de carte sans contact

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les biens matériels et immatériels, propriétés d'une société du groupe Transdev ou d'un tiers et mis à disposition du réseau :

Logiciels d'exploitation (TEO, FDS…)

Logiciel de gestion du site internet

Logiciel de guidage de site internet

Logiciel pour gestion TAD (type MANETT)

34 cartes SIM pour le système d'information voyageur + 80 SIM pour les BIV

1 logiciel Cardpresso

2 imprimantes Cartes Primacy

1 climatisation Boutique

1 autobus en location de type GX127 Heuliez

2 minibus de réserve Citios Mercedes de 27 places

3 véhicules de service en location de type Yaris Hybride, Clio et Berlingot

2 véhicules de service en location type Renault Trafic

Vestiaires atelier

Cuve ad-blue

1 transpalette

1 Etabli

3 Servantes

2 Karcher dont un à eau chaude

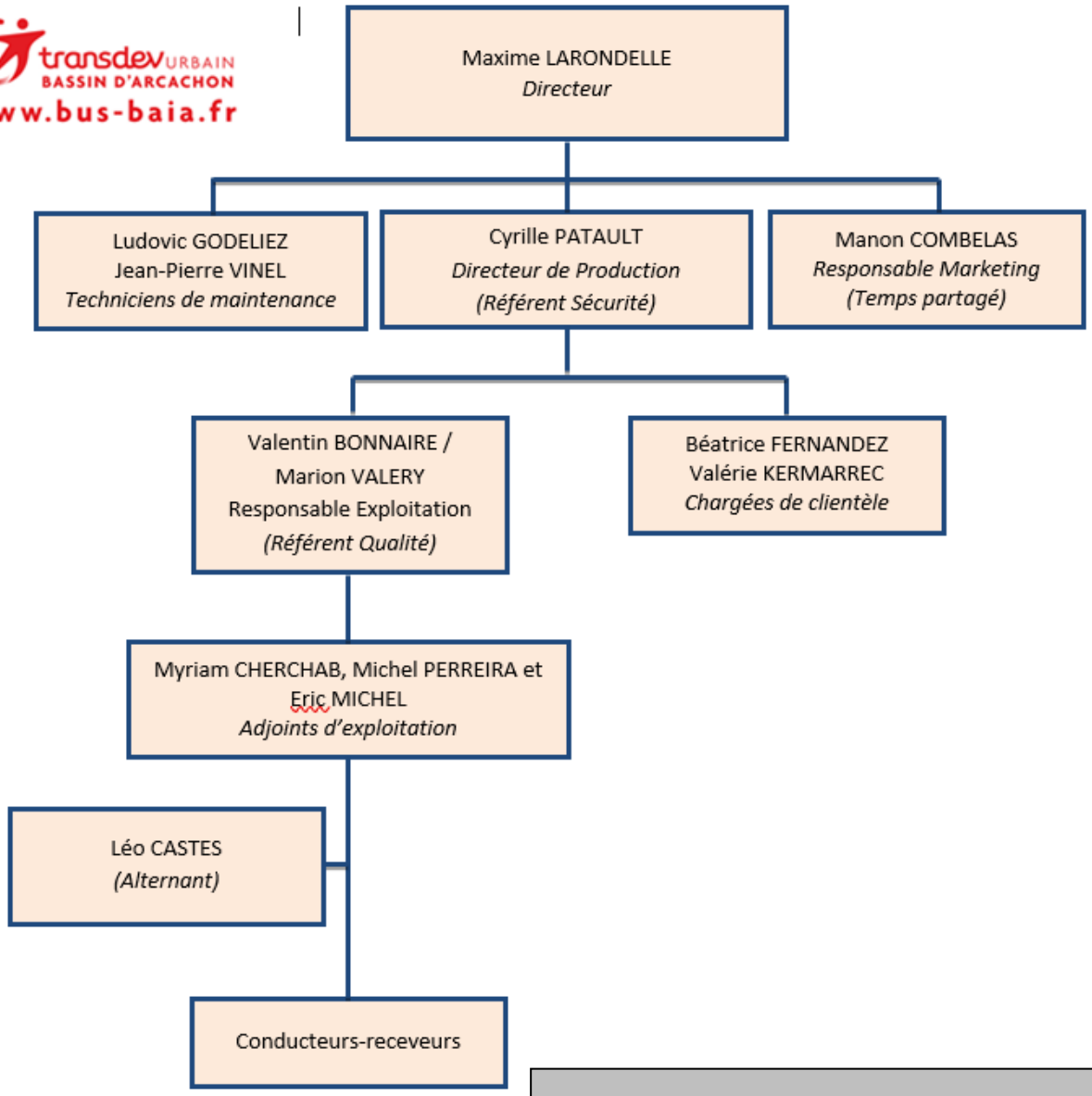
Tous les contrats de location de fournitures diverses (imprimantes-fax-copieurs), entretien bâtiments (toiture, climatisation-VMC, incendie, portail automatique, espaces verts, ménage, alarmes, portes sectionnelles, contrôle électrique, débourbeur et séparateur à hydrocarbures machine à laver et cuve à carburant), contrats abonnements et consommation énergétique (électricité, eau…) sur l'ensemble des sites mis à disposition.

Bilan des pénalités

Les pénalités relevées par la COBAS fin 2023 sont en litige à ce jour. Un risque comptable a été positionné sur les comptes 2023 pour plus de 750 K€HT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise à jour des données du personnel



SUPPORT Pôle régional

Transdev Nouvelle-Aquitaine

Gaëlle QUATRÉAUX : Contrôle de Gestion

Kilian BOIVINEAU : Études et Méthodes

Marie ARTICO : Ressources Humaines

Dimitri BADULFE : Qualité, sécurité et environnement

Alexandre DAUVERGNE : Parc et maintenance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESSERTAUX, Présidente de la COBAS

Les mouvements du personnel ayant eu lieu en 2023 sont :

- L'arrivée de Cyrille Patault en remplacement de Nicolas Perreau au poste de responsable de production,
- L'arrivée de Valentin Bonnaire en remplacement de Marion Valéry au poste de responsable d'exploitation,
- L'arrivée de Myriam Cherchab en remplacement de Sabine Castay au poste d'agent d'exploitation.

L'année 2023 a donc vu le renouvellement d'une majeure partie de l'équipe d'encadrement. L'ensemble de ces renouvellements a été réalisé tout en garantissant la continuité de l'activité et de la qualité du service aux clients.

Index égalité Hommes-Femmes : 100 / 100



Les entreprises sous-traitées comptent quant à elles pour :

- 2,5 ETP pour le TAD
- 2,5 ETP pour le TPMR
- 7.25 ETP pour CFTI Transport David
- 6.97 ETP pour Keolis Bassin d'Arcachon

A noter que le Directeur, la responsable marketing et une part de la comptabilité est mis à disposition par le groupe Transdev.

Des apports en assistance technique venant de la Région Transdev Nouvelle-Aquitaine complètent la structure dans un souci d'optimisation des moyens.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Répartition du personnel par poste au 31 décembre 2023 en ETP

Postes	TBA
Cadre	1
Maîtrise	1
Employés	8
Ouvriers	62
TOTAL	**72**



L'absentéisme en 2022 et 2023

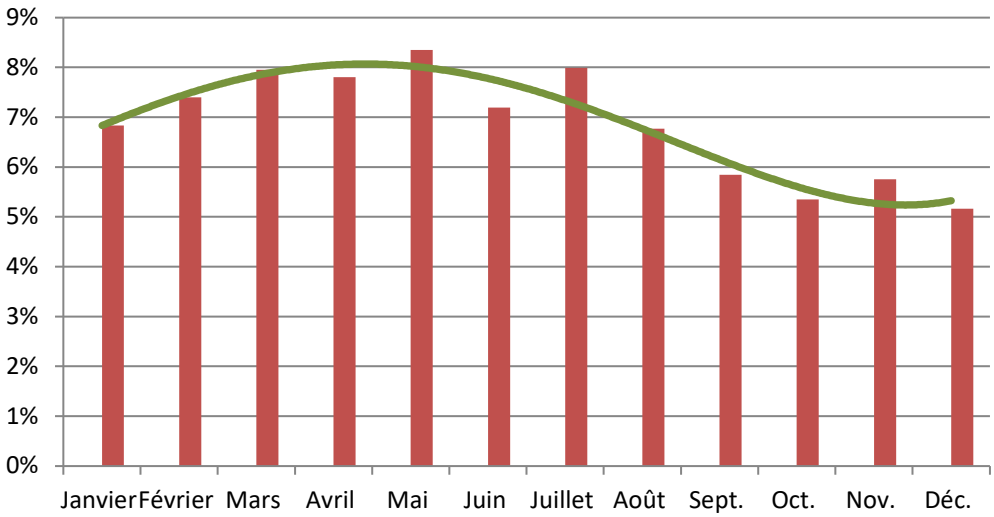
Année		En jours	En %
2022	**Total**	**1449**	**5.9%**
	Dont maladie longue durée	657	2.7%
	Dont maladie courte durée	282	1.2%
	Dont accident du travail	510	2.1%
2023	**Total**	**1597**	**6.3%**
	Dont maladie longue durée	432	1.7%
	Dont maladie courte durée	796	3.1%
	Dont accident du travail	369	1.5%

En 2023, le nombre de jours d'absence sur le réseau a augmenté par rapport à 2022 (10%). Le taux d'absentéisme global reste mesuré pour ce type d'activité avec un taux inférieur à 6.5%.

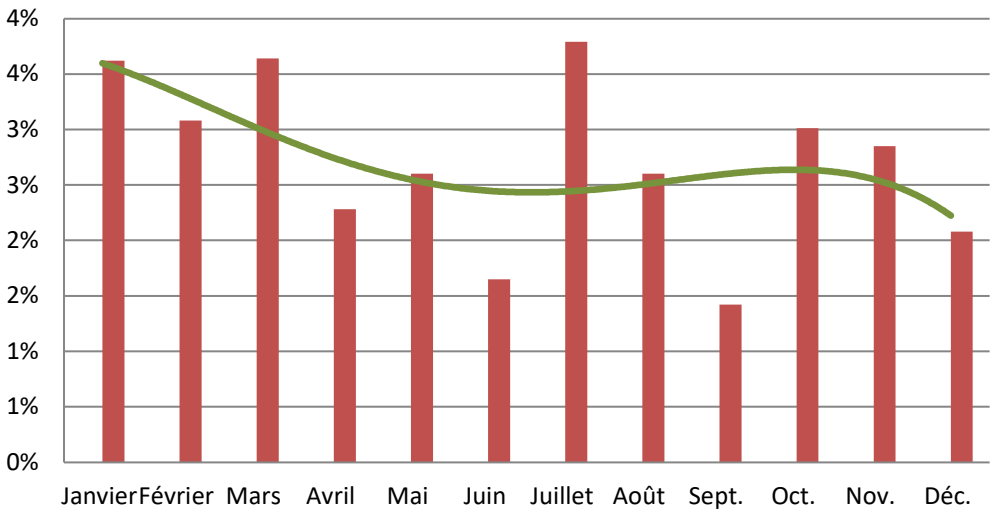
La direction et l'exploitation travaillent au quotidien pour détecter les profils qui génèrent de l'absentéisme notamment par un mal-être au travail. En période de crise sanitaire, nous étions à l'écoute des salariés afin de répondre à leurs interrogations / craintes liées au virus et ainsi rétablir un climat de confiance et de sérénité au sein de l'entreprise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Absentéisme en %



Absentéisme hors AT et Longue maladie en %



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La politique formation

Formations proposées en 2023

Formation salariés	Nombre	
	de salariés	d'heures
Simulation de renversement d'autobus pour revoir les mesures de sécurité à appliquer lors des trajets, apprendre à réagir rapidement en cas de sinistre et expérimenter les conditions d'évacuation d'un bus couché	45	22h30
Formation au logiciel « FDS » utilisé par l'exploitation pour la gestion, l'exploitation et le pilotage du réseau BAIA	1	7
Perfectionnement des exploitants sur le logiciel « FDS »	1	14
Formation "Santé, Sécurité et Condition de Travail" destiné aux élus du CSE (titulaires ou suppléants) pour apprendre à déceler et mesurer les risques professionnels en entreprise et savoir analyser les conditions de travail	4	84
Formation "Translead cycle Manager" destinée à l'exploitation afin d'acquérir les outils et méthodes nécessaires au management d'un réseau de transport urbain et développer une communication managériale efficace	2	216
Formation spécifique à l'évacuation des bus en cas d'incendie afin de savoir donner l'alerte et faire évacuer en sécurité les usagers du bus	58	87
Formation Conduite Obligatoire (FCO) afin d'actualiser les connaissances des conducteurs en matière de réglementation, d'écoconduite, des règles de sécurité ainsi qu'un rappel sur la qualité de service	11	385
Formation économique pour les membres du CSE afin d'acquérir le vocabulaire comptable, financier et juridique pour pouvoir apprécier la situation économique et l'environnement de l'entreprise ainsi que la rentabilité et la santé financière de celle-ci	4	80
Total	**126**	**873**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan et analyse de la qualité

Le suivi de la qualité de service est effectué par 2 axes majeurs :

- Un suivi mensuel via une société indépendante (SCAT) qui opère des contrôles mystères tout au long de l'année,
- Un suivi quotidien par les équipes Transdev Bassin d'Arcachon.

L'ensemble de la démarche est validé par une certification ISO 9001 depuis 2023. Les résultats trimestriels sont les suivants :

Suivi trimestriel FACE : Janvier-Février-Mars 2023

Les indicateurs Qualité de Service

Indicateur	Objectifs	Le trimestre précédent	Les chiffres du trimestre	Résultats	Commentaires
Ponctualité *Heure de pointe*	90%		92%		Etant donné que nous sommes hors période estivale, la circulation et fluide malgré quelques déviations.
Ponctualité *Heure creuse*	95%		95%		Etant donné que nous sommes hors période estivale, la circulation et fluide malgré quelques déviations.
Information voyageurs	95%		100%		A chaque changement d'horaire de saison, aux arrêts de bus ceci sont vérifiés et modifiés, ainsi que le sites internet et l'application My Mobi.
Accueil des Clients (boutique)	90%		100%		En raison d'une faible affluence sur le bassin, nous parvenons à satisfaire physiquement tous nos clients.
Taux de contrôle	95%		99%		Les conducteurs contrôlent systématiquement les tittres de transport à chaque montée.
Traitement des réclamations	95%		100%		Les réclamations téléphoniques et mails sont directement gérées par la boutique, celles-ci sont traitées le jour même.
Propreté des véhicules	95%		98%		Certains jours, l'extérieur des bus n'a pas pu être correctement nettoyé, étant donné que le portique est hors service en périodes de gel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES[illegible]GAULX, Présidente de la COBAS

Suivi trimestriel FACE : Avril-Mai-Juin2023

Les indicateurs Qualité de Service

Indicateur	Objectifs	Le trimestre précédent	Les chiffres du trimestre	Résultats	Commentaires
Ponctualité *Heure de pointe*	90%	92%	90%		Certains retards peuvent être observés suite aux nombreuses déviations que nous rencontrons.
Ponctualité *Heure creuse*	95%	95%	90%		La ponctualité en heure creuses a diminué de 5 points. Cela est dû aux nombreuses déviations que nous rencontrons.
Information voyageurs	95%	100%	100%		L'information aux arrêts est mise systématiquement à jour grâce à une présence régulière sur le terrain et une bonne communication entre les différents acteurs (conducteurs, boutique et exploitation)
Accueil des Clients (boutique)	90%	100%	100%		Nos collaboratrices continuent d'assurer un service de qualité auprès de nos clients
Taux de contrôle	95%	99%	100%		Les conducterus contrôlent systématiquement les tittres de transport à chaque montée.
Traitement des réclamations	95%	100%	100%		Les réclamations sont directement gérées par la boutique, celles-ci sont traitées le jour même.
Propreté des véhicules	95%	98%	99%		Les exploitants effectuent régulièrement des contrôles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Suivi trimestriel FACE : Juillet-Aout-Septembre 2023

Les indicateurs Qualité de Service

Indicateur	Objectifs	Le trimestre précédent	Les chiffres du trimestre	Résultats	Commentaires
Ponctualité *Heure de pointe*	90%	90%	90%		Certains retards peuvent être observés suite aux nombreuses déviations que nous rencontrons à ce jour. Cependant le taux reste satisfaisant.
Ponctualité *Heure creuse*	95%	90%	90%		En raison de la saison estivale et du grand nombre de véhicules sur les routes, nous pouvons rencontrer des retards plus conséquents.
Information voyageurs	95%	100%	100%		En juillet et août, un stand Baia est mis en place à la gare d'Arcachon pour informer, diriger et vendre des tickets aux voyageurs.
Accueil des Clients (boutique)	90%	100%	70%		En raison de la saison et de la rentrée scolaire le nombre d'appels a augmenté ce qui a entraîné une attente téléphonique conséquente.
Taux de contrôle	95%	100%	100%		Les conducterus contrôlent systématiquement les tittres de transport à chaque montée.
Traitement des réclamations	95%	100%	98%		Les réclamations sont directement gérées par la boutique, celles-ci sont traitées le jour même.
Propreté des véhicules	95%	99%	100%		Certains jours, l'extérieur des bus n'a pas pu être correctement nettoyé, étant donné que le portique est hors service en périodes de gel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Suivi trimestriel FACE : Octobre-Novembre-Décembre 2023

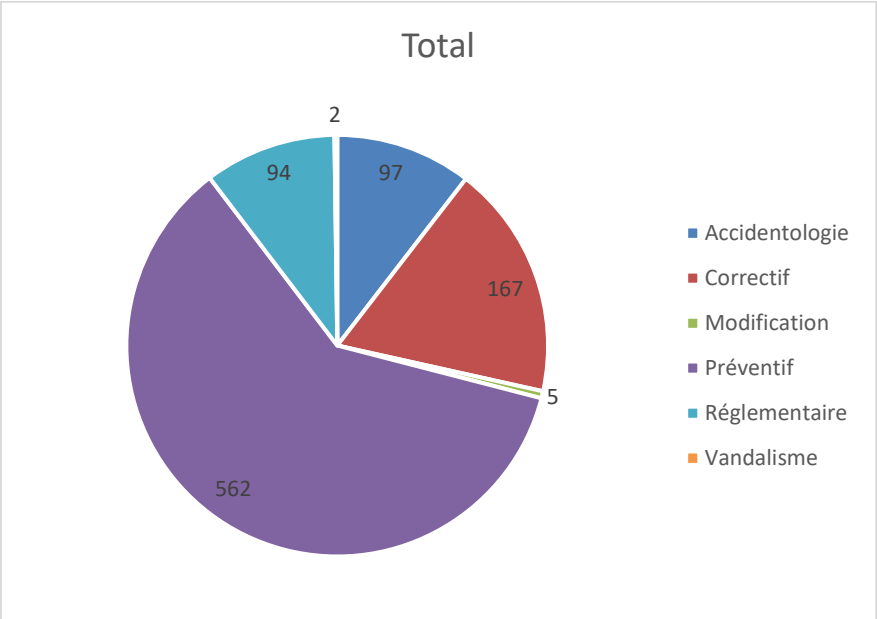
Les indicateurs Qualité de Service

Indicateur	Objectifs	Le trimestre précédent	Les chiffres du trimestre	Résultats	Commentaires
Ponctualité *Heure de pointe*	90%	90%	93%		Une nouvelle application « mobirecord » a été mise en place pour assurer un meilleur suivi des problèmes rencontrés sur nos lignes (retards, pannes etc...)
Ponctualité *Heure creuse*	95%	90%	95%		Une nouvelle application « mobirecord » a été mise en place pour assurer un meilleur suivi des problèmes rencontrés sur nos lignes (retards, pannes etc...)
Information voyageurs	95%	100%	100%		La qualité de l'information reste inchangée. Dans un souci permanent du bon fonctionnement de nos équipements, certaines batteries des BIV ont été changées.
Accueil des Clients (boutique)	90%	70%	93,75%		Etant donné que l'influence de la rentrée scolaire est passée, l'attente téléphonique redevient plus fluide.
Taux de contrôle	95%	100%	100%		Notre service de contrôle est planifié deux fois par mois sur nos lignes.
Traitement des réclamations	95%	98%	100%		Une nouvelle application « Mobirecord » a été mise en place pour faciliter la remontée des réclamations entre les exploitants.
Propreté des véhicules	95%	100%	97%		L'extérieur des bus n'a pas pu être correctement fait à cause de la panne du portique de lavage survenue en décembre, néanmoins les véhicules ont été lavés au karcher et à la brosse.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Liste des interventions de maintenance réalisées

Voir le détail dans le fichier Excel joint, le fichier est nommé COBAS Maintenance par véhicule, la feuille concernée est analyse nb Inter-Total €.



Pour 2023

Type OT	Nombre de Ordre de Travail
Accidentologie	97
Correctif	167
Modification	5
Préventif	562
Réglementaire	94
Vandalisme	2
Total général	**927**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

CHAPITRE 2

Comptes rendus Financiers & Comptables



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Rapports du commissaire au compte

Voir document joint.

Procès-verbaux des AG

Voir document joint.

Les flux intra-groupes

Voir document 1- FLUX INTRAGROUPES

Liste des contentieux et provisions

Voir document 2 – LISTE DES PROVISIONS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE 1

Compte rendu Comptable



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

11 – Compte d'exploitation prévisionnel des services de transport des lignes régulieres, de TAD et TPMR et du service scolaire (en euros constants HT, valeur au jour de remise des offres)

Lignes régulières	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
Kilométrage commercial en propre	1 857 632,496	1 857 632,496	1 931 739,000	74 106,504
Kilométrage haut-le-pied en propre	285 993,160	285 993,160	286 541,000	547,840
Kilométrage total en propre	2 143 625,656	2 143 625,656	2 218 280,000	74 654,344
Nombre d'équivalent Véhicule en propre	36,00	36,00	36,00	0,00
ETP conduite en propre	72,62	72,62	72,62	0,00
ETP en propre	82,04	82,04	82,00	-0,04
Kilométrage commercial sous-traités	117 730,676	117 730,676	115 546,000	-2 184,676
Kilométrage haut-le-pied sous-traités	33 874,100	33 874,100	34 500,000	625,900
Kilométrage total sous-traités	151 604,776	151 604,776	150 046,000	-1 558,776
Nombre d'équivalent Véhicule sous-traités	3,00	3,00	3,00	0,00
ETP conduite sous-traités	3,59	3,59	3,59	0,00
ETP sous-traités	3,59	3,59	3,59	0,00
Kilométrage total	2 295 230,43	2 295 230,43	2 368 326,00	73 095,57
Total ETP conduite	76,21	76,21	75,62	-0,59
Total ETP	85,63	85,63	85,59	-0,04
Voyages	2 103 122	2 103 122	1 435 513	-667 609
Voyages/ Kilomètres commerciaux	1	1	1	0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Circuits scolaires	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
Kilométrage commercial en propre	0,000	0,000	0,000	0,000
Kilométrage haut-le-pied en propre	0,000	0,000	0,000	0,000
Kilométrage total en propre	0,000	0,000	0,000	0,000
Nombre d'équivalent Véhicule en propre	0,00	0,00	0,00	0,00
ETP conduite en propre	0,00	0,00	0,00	0,00
ETP en propre	0,00	0,00	0,00	0,00
Kilométrage commercial sous-traités	166 754,840	166 754,840	191 615,000	24 860,160
Kilométrage haut-le-pied sous-traités	171 587,824	171 587,824	170 080,000	-1 507,824
Kilométrage total sous-traités	338 342,664	338 342,664	361 695,000	23 352,336
Nombre d'équivalent Véhicule sous-traités	21,00	21,00	22,00	1,00
ETP conduite sous-traités	10,90	10,90		-10,90
ETP sous-traités	11,90	11,90		-11,90
Kilométrage total	338 342,66	338 342,66	361 695,00	23 352,34
Total ETP conduite	10,90	10,90		-10,90
Total ETP	11,90	11,90		-11,90
TAD et TPMR	**2023 Contrat**	**2023 Contrat indexé**	**2023 Réel**	**Ecart**
Kilométrage commercial en propre	23 140,000	23 140,000	15 250,000	-7 890,000
Kilométrage haut-le-pied en propre	12 905,000	12 905,000	5 000,000	-7 905,000
Kilométrage total en propre	36 045,000	36 045,000	20 250,000	-15 795,000
Nombre d'équivalent Véhicule en propre	0,00	0,00	0,00	0,00
ETP conduite en propre	0,50	0,50	0,50	0,00
ETP en propre	1,00	1,00	0,50	-0,50
Kilométrage commercial sous-traité	50 291,000	50 291,000	139 558,000	89 267,000
Kilométrage haut-le-pied sous-traité	51 927,000	51 927,000	105 000,000	53 073,000

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Kilométrage total sous-traités	102 218,000	102 218,000	244 558,000	142 340,000
Nombre d'équivalent Véhicule sous-traités	3,50	3,50	6,00	2,50
ETP conduite sous-traités	4,30	4,30	6,00	1,70
ETP sous-traités	5,00	5,00	6,00	1,00
Kilométrage total	138 263,00	138 263,00	264 808,00	126 545,00
Total ETP conduite	4,80	4,80	6,50	1,70
Total ETP	6,00	6,00	6,50	0,50
Voyages	13 305,06	13 305,06	29 199,00	15 893,94
Voyages/ Kilomètres commerciaux	0	0	0	0

Totaux des services	**2023 Contrat**	**2023 Contrat indexé**	**2023 Réel**	**Ecart**
Kilométrage commercial en propre	1 880 772,496	1 880 772,496	1 946 989,000	66 216,504
Kilométrage haut-le-pied en propre	298 898,160	298 898,160	286 541,000	-12 357,160
Kilométrage total en propre	2 179 670,656	2 179 670,656	2 233 530,000	53 859,344
Nombre d'équivalent Véhicule en propre	36,00	36,00	36,00	0,00
ETP conduite en propre	73,12	73,12	73,12	0,00
ETP en propre	83,04	83,04	83,04	0,00
Kilométrage commercial sous-traités	334 776,516	334 776,516	446 720,000	111 943,484
Kilométrage haut-le-pied sous-traités	257 388,924	257 388,924	330 663,000	73 274,076
Kilométrage total sous-traités	592 165,440	592 165,440	777 383,000	185 217,560
Nombre d'équivalent Véhicule sous-traités	27,50	27,50	31,50	4,00
ETP conduite sous-traités	18,79	18,79		-18,79
ETP sous-traités	20,49	20,49		-20,49
Kilométrage total	2 771 836,10	2 771 836,10	3 010 913,00	239 076,90
Total ETP conduite	91,91	91,91		-91,91
Total ETP	103,53	103,53		-103,53
Voyages	2 116 426,70	2 116 426,70	1 774 540,00	-341 886,70

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX - Présidente de la COBAS

	Voyages/ Kilomètres commerciaux	0,96	0,96	0,74	-0,21

Indice de référence de la formule d'indexation	Charges des services des lignes régulières	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
	1.1 – Charges variables – Coût kilométrique	**1 194 096,54**	**1 389 283,56**	**1 212 225,85**	**177 057,71**
c	*Dont carburant*	472 512,86	549 749,81	661 986,78	- 112 236,97
c	*Dont lubrifiants*	20 473,32	23 819,89	9 760,85	14 059,04
c	*Dont pneumatiques*	40 778,08	47 443,67	43 953,85	3 489,82
c	*Dont lavage (extérieur)*	3 500,00	4 072,11	-	4 072,11
c	*Dont nettoyage (intérieur)*	12 600,00	14 659,60	11 560,00	3 099,60
d	*Dont entretien (pièces détachées)*	193 064,31	224 622,60	199 718,82	24 903,78
d	*Dont entretien (main d'œuvre) - Salaires bruts*	59 464,67	69 184,76	48 439,73	20 745,03
d	*Dont entretien (main d'œuvre) - Cotisations sociales patronales*	23 607,55	27 466,44	21 478,59	5 987,85
d	*Dont entretien (sous-traitance)*	368 095,75	428 264,68	215 327,23	212 937,45
d	*Dont autres (à détailler)*	-	-	-	-
	1.2 – Charges variables – Coût de personnel de conduite	**2 930 134,23**	**3 409 093,97**	**3 082 562,28**	**326 531,69**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

a	*Dont salaires bruts*	1 986 978,56	2 311 770,07	2 196 886,36	114 883,71
a	*Dont cotisations sociales patronales*	761 729,44	886 241,73	821 686,20	64 555,53
a	*Dont autres charges variables liées au personnel de conduite (Plan de formation)*	39 739,57	46 235,40	23 884,91	22 350,49
a	*Dont autres charges variables liées au personnel de conduite (habillement NDF)*	141 686,67	164 846,77	40 104,81	124 741,96
	2.1 – Charges fixes – Coût des véhicules	**198 307,80**	**230 723,19**	**220 832,28**	**9 890,91**
b	*Dont amortissement ou loyers hors TAD et TPMR*	12 500,00	14 543,25	17 994,17	- 3 450,92
b	*Dont coût de financement hors TAD et TPMR*	-	-	-	-
b	*Dont assurances hors TAD et TPMR*	74 607,80	86 803,19	92 800,15	- 5 996,96
b	*Dont cartes grises hors TAD et TPMR*	1 200,00	1 396,15	-	1 396,15
b	*Charge fixe TAD et TPMR*	-	-	-	-
	Redevance de mise à disposition (TTC)	110 000,00	127 980,60	110 037,96	17 942,64
b	*Dont autres (à détailler)*	-	-	-	-
	2.2 – Charges fixes – Coût des autres équipements	**3 395,27**	**3 950,26**	**9 639,50**	**- 5 689,24**
b	*Dont amortissement ou loyers- Billettique*	3 296,44	3 835,28	9 639,50	- 5 804,22
b	*Dont coût de financement*	98,83	114,98	-	114,98
b	*Dont amortissement ou loyers- SIV*	-	-	-	-
b	*Dont coût de financement*	-	-	-	-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

b	**2.3 – Charges fixes – Promotion du service et marketing**	**90 530,00**	**105 328,03**	**85 775,61**	**19 552,42**
	2.4 – Charges fixes – Charges de structure	**2 394 287,33**	**2 785 657,54**	**3 222 501,50**	**- 436 843,96**
b	*Dont sous-traitance autre (à préciser)*	1 292 231	1 503 459	1 937 014,27	- 433 555
b	*Dont assistance du groupe*	224 698,18	261 427,34	274 037,13	- 12 609,79
b	*Dont personnel de structure local (hors conduite)- Salaires bruts*	240 192,89	279 454,82	279 278,61	176,21
b	*Dont personnel de structure local (hors conduite)- Cotisations sociales patronales*	89 858,73	104 547,03	109 999,15	- 5 452,12
b	*Dont personnel de structure local (hors conduite)- Plan de formation*	6 668,60	7 758,65	6 656,42	1 102,23
b	*Dont personnel de structure non local - Salaires bruts*	113 965,52	132 594,32	105 314,98	27 279,34
b	*Dont personnel de structure non local (hors conduite)- Cotisations sociales patronales*	51 284,48	59 667,44	46 338,59	13 328,85
b	*Dont eau, gaz, électricité*	27 000,00	31 413,42	12 185,50	19 227,92
b	*Dont fournitures de bureau*	5 000,00	5 817,30	9 461,01	- 3 643,71
b	*Dont coûts des bâtiments (loyers, entretien, maintenance, gardiennage, assurances RC/multirisques)*	59 672,20	69 426,22 €	115 756,15	- 46 329,93
b	*Dont coûts affranchissements et téléphones*	8 000,00	9 307,68 €	7 241,84	2 065,84
b	*Dont coûts informatiques et bureautiques*	134 828,41	156 867,46	142 925,42	13 942,04
b	*Dont coûts de la billetterie, commissions dépositaires*	12 000,00	13 961,52	9 367,96	4 593,56

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

b	*Dont coûts véhicules de services et relèves*	6 387,00	7 431,02	-	7 431,02
b	*Dont coûts des honoraires*	84 000,00	97 730,64	88 008,90	9 721,74
b	*Dont coûts divers (documentations, frais de port et réception…)*	16 000,00	18 615,36	13 334,48	5 280,88
b	*Dont coûts divers, centrale de réservation*	5 400,00	6 282,68	-	6 282,68
b	*Frais bancaires*	17 100,00	19 895,17	65 581,09	- 45 685,92
	2.5 – Charges fixes – Impôts et taxes	**80 183,37**	**93 290,14**	**728,05**	**92 562,09**
b	*Dont visites techniques des véhicules*	6 000,00	6 980,76	685,46	6 295,30
b	*Dont autres impôts et taxes (SACEM))*	1 200,00	1 396,15	-	1 396,15
b	*Dont autres impôts et taxes (TAXE FONCIERE)*	1 200,00	1 396,15	-	1 396,15
b	*Dont autres impôts et taxes (Enregistrements)*	71 783,37	83 517,08	42,59	83 474,49
	2.6 – Charges fixes – Marge et aléas	**202 390,69**	**369 708,73**	**- 366 113,04**	**- 735 821,77**
	Dont aléas	-	-	-	-
	Dont marge	202 390,69	369 708,73	- 366 113,04	- 735 821,77
Total : charges variables des services de transport réguliers (DVN)		**4 124 230,77**	**4 798 377,53**	**4 294 788,13**	**- 503 589,40**
Total : charges fixes des services de transport réguliers (DFN)		**2 969 094,45**	**3 588 657,89**	**3 173 363,90**	**- 415 293,99**
Total : charges des services de transport réguliers (Df)		**7 093 325,22**	**8 387 035,42**	**7 468 152,03**	**- 918 883,39**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Recettes des services de transport	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
3.1 – Recettes commerciales (Rtf)	**868 532**	**868 532**	**740 770**	**- 127 762**
3.1.1a – Recettes tarifaires des titres de transport lignes régulières	**840 589**	**840 589**	**740 770**	**- 99 819**
3.1.1b – Recettes tarifaires des titres de transport TAD et TPMR	**27 943**	**27 943**	**-**	**- 27 943**
3.3 – Recettes Annexes (Raf)	**43 840**	**43 840**	**30 000**	**- 13 840**
Dont recettes publicitaires	43 840	43 840	30 000,00	- 13 840
Dont bilan des bonus/ malus en application du baromètre qualité	-		-	-
Dont autres recettes - Duplicata/ Renouvellements carte UBI	-		-	-
Dont autres recettes (Pris en charge formation)	-		-	-
Dont autres recettes (à préciser)	-		-	-
Total : recettes non tarifaires des services de transport	**43 840**	**43 840**	**30 000**	**- 13 840**
Total des Recettes (Rf)	**912 372**	**912 372**	**770 770**	**- 141 602**

Contribution financière forfaitaire pour les services de transport	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
Total : charges des services de transport	**7 415 645,97**	**8 387 035,42**	**7 468 152,03**	**918 883,39**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Total : recettes des services de transport	**912 372,33**	**912 372,33**	**770 769,97**	**141 602,36**
Contribution financière forfaitaire des services de transport (CFF)	**6 503 273,64**	**7 566 329,76**	**6 934 590,76**	**631 739,00**
- Redevance de mise à disposition HT	**91 666,67**	**91 666,67**	**96 463,46**	**- 4 796,79**
Contribution totale de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud	**6 411 606,98**	**7 474 663,09**	**6 838 127,30**	**636 535,79**

Comptes sociaux et liasse fiscale

Voir document 3- LIASSE FISCALE

Présentation des éléments de calcul économique

Voir document SI12—RELLE-2023

État du patrimoine immobilier

Voir document 6- INVENTAIRE AU 31-12-2023

Inventaire des biens

Voir document 6- INVENTAIRE AU 31-12-2023 et partie Inventaires ABC visible précédemment dans le rapport.

État des immobilisations Transdev

Voir document 6- INVENTAIRE AU 31-12-2023

État des dépenses de renouvellement

Non concerné pour Transdev. Les renouvellements, notamment en véhicules, sont assurés par la COBAS.

Eléments de la contribution financière

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La contribution contractuelle s'élève à 6 934k€ HT pour 2023. Elle est composée de la valeur contractuelle de juillet 2021 6 503k€, d'une estimation d'indexation de 857k€ €, des taxes en transparences pour 201k€ et du solde 2022 pour 143k€.

La contribution forfaitaire comprend une provision pour pénalité 2023 de -770k

Détail du calcul de la CFF

CF 2023 hors indexation	6 503 273,64
1er acompte	1 625 818,39
Indexation 1er acompte	210 787,35
2ème acompte	1 625 818,39
Indexation 2ème acompte	210 787,35
3ème acompte	1 625 818,39
Indexation 3ème acompte	210 787,35
4ème acompte	1 625 818,39
Indexation 4ème acompte	210 787,35
	7 346 422,96
Indexation 2023	**1 063 055,76**
Solde indexation 2023	**219 906,36**

Détail du calcul des recettes

Voir document Lissage recettes TITAN 2022-2023

Détail des acomptes versés

Voir détail CF 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE 2

Compte rendu Financier



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le total des produits d'exploitation s'élève à 7 705 361€ HT dont 740 770€ HT de recettes directes issues des ventes de titres de transport.

L'objectif contractuel de recette commerciale n'a pas été atteint.

La disponibilité de l'espace publicitaire, notamment à l'arrière des véhicules, est utilisée en partie par les besoins de la collectivité et en partie pour des campagnes commerciales propres au réseau de transport ont générés un produit de 30k€.

La contribution financière forfaitaire de la COBAS :

La contribution contractuelle s'élève à 6 934k€ HT pour 2023. Elle est composée de la valeur contractuelle de juillet 2021 6 503k€, d'une estimation d'indexation de 857k€ €, des taxes en transparences pour 201k€ et du solde 2022 pour 143k€.

La contribution forfaitaire comprend une provision pour pénalité 2023 de -770k

Charges d'exploitation

La maîtrise des charges reste un enjeu majeur pour cette 2ème année d'exploitation du contrat.

Charges variables : coûts kilométriques :

Ce poste est fortement impacté par l'inflation notamment le prix du carburant qui subit une hausse de 20% par rapport au coût indexé.

Charges variables : coût de personnel de conduite :

Le gain sur les coûts de personnel est principalement dû à la modification du calcul de la réduction Fillon entrée en vigueur au 01/01/2023 par décret du 28/12/2022.

Charges fixes : coûts des véhicules :

Locations supplémentaires au contrat et coûts afférents pour -9k€

Charges fixes : coûts des autres équipements :

Amortissements matériel embarqué -6k€

Charges fixes : Promotion du service et marketing

Le budget marketing a été respecté.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-063-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Charges fixes : Charges de structures :

On constate un écart très significatif sur la sous-traitance de 433k€. Cet écart est lié en grade partie à la sous-traitance scolaire et comprend également une régularisation de WT lié à l'augmentation de l'activité TAD.

De plus l'envolée des taux d'intérêts dégrade les frais financiers pour -46k€.

On notera également que la maintenance du portique, impacte les comptes à hauteur de 21k du fait du monopole d'entretien du fournisseur.

Charges fixes : impôts et taxes :

Suite à la constatation de la provision pour pénalité (-770k€), le résultat est négatif de -366k€ et ne déclenche pas d'IS.

Conclusion

La marge s'élève à -366k€

Le résultat fiscal ne permet pas de verser une participation aux salariés sur l'exercice.

Ratios financiers

	2023 Contrat	2023 Contrat indexé	2023 Réel	Ecart
Cout moyen par voyage	3,35	3,96	4,21	-0,25
Cout moyen par km	3,25	3,85	3,34	0,50
CF par voyage	3,07	3,58	3,91	-0,33
CF par km	2,98	3,47	3,10	0,37

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066040

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-064

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Dominique POULAIN à Brigitte GRONDONA, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Sophie DEVILLIERS, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

33 présents
8 procurations
3 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Yves HERSZFELD **N° DEL-2024-06-064**

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC URBAIN 2022-2028 : ÉVOLUTION DE LA GAMME TARIFAIRE BAÏA PENDANT LA PÉRIODE ESTIVALE ET MODIFICATION DES LIGNES

Mes Chers Collègues,

Par délibération en date du 30 septembre 2021, le Conseil Communautaire a attribué la gestion et l'exploitation de la Délégation des Services Publics des Transports de la COBAS à la société Transdev, pour une durée de 7 ans.

1. ÉVOLUTION DE LA GAMME TARIFAIRE :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité sur son territoire et il lui incombe de définir et d'ajuster les tarifs de transport applicables sur son territoire.

La présente délibération a pour objet de proposer de **nouveaux tarifs estivaux** qui seront appliqués sur le réseau Baïa et sur ces services annexes comme le bus de mer ou la navette Dune du Pilat à partir du 8 juillet 2024 jusqu'au 1er septembre 2024.

Afin de proposer aux usagers une offre juste à l'échelle de son territoire, il est proposé d'harmoniser la gamme tarifaire comme indiqué en annexe de la présente délibération.

Seuls les tarifs des titres unitaires, du pass 10 voyages et les pass visiteurs seront majorés sur la période du 8 juillet 2024 au 1er septembre 2024 :

→ le tarif unitaire passe de 1€ à 2€
→ le pass 10 voyages de 8€ à 16€
→ le titre visiteur 1 jour de 2€ à 4€
→ le titre visiteur 2 jours de 3,50€ à 7€
→ le titre visiteur 7 jours de 10€ à 20€

Tous les autres titres et abonnements restent inchangés. Les titres unitaires acquis avant le 8 juillet 2024, seront toujours valables sur l'ensemble du réseau BAÏA et TER des cinq gares de la COBAS.

2. MODIFICATIONS DES LIGNES :

Il est proposé de modifier les itinéraires des lignes du dimanche et des lignes express afin d'offrir des dessertes supplémentaires toute l'année.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024

Pour la ligne du dimanche D1 :

Le tracé de la ligne D1 est modifié afin qu'il puisse desservir la bande côtière attractive (Dune du Pilat et Moulleau) qui ne dispose pas d'offre en hiver.

En complément, le sens de fonctionnement de la ligne du dimanche D2 au départ d'Arcachon sera inversé afin qu'elle permette, via une correspondance garantie au Pôle Santé, de relier Arcachon à la Dune du Pilat et au Moulleau également.

Ce nouveau projet d'exploitation n'impacte pas les kilomètres commerciaux totaux et n'a donc pas d'incidence sur l'équilibre du contrat et donc sur le montant de la contribution financière forfaitaire.

Pour les lignes 100 et 102

Les itinéraires des lignes 100 et 102 seront fusionnés l'été et les horaires de la ligne 100 seront réorganisés toute l'année. Avec cette modification, il n'y aura plus de rupture de la ligne 100 pendant la période estivale.

Ce nouveau projet d'exploitation n'impacte pas les kilomètres commerciaux totaux et n'a donc pas d'incidence sur l'équilibre du contrat et donc sur le montant de la contribution financière forfaitaire.

L'ensemble des modifications proposées sont détaillées dans l'étude d'impact jointe à la présente délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1411-1 et suivants,
VU le Code de la commande publique,
VU la délibération n° 2021-02-014 du Conseil Communautaire du 25 février 2021 approuvant notamment le principe de Délégation de Service Public pour l'exploitation du réseau de transports urbains,
VU la délibération n° 2021-09-108 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021 portant sur le choix du délégataire de service public,
VU la délibération n°2022-02-008 du Conseil Communautaire du 24 février 2022 portant sur l'approbation de la nouvelle gamme tarifaire Baïa,
VU le contrat de Délégation de Service Public d'exploitation du réseau de transport public urbain avec Transdev Urbain Bassin d'Arcachon en date du 1er janvier 2022 ;
VU l'étude d'impact jointe en annexe ;
VU l'avis favorable de la commission Transport, Déplacements et Intermodalité du 5 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 Juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** et **VALIDER** la nouvelle gamme tarifaire qui sera applicable sur l'ensemble du réseau de transport public Baïa pendant la période estivale du 8 juillet au 1er septembre 2024 ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **APPROUVER** et **VALIDER** les modifications des lignes D1 et 102 du réseau Baïa à compter du 8 juillet 2024 ;

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 41
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

GRILLE TARIFAIRE

Tarifs applicables pour tous, à partir de l'âge de 4 ans.

	Conditions d'utilisation		Tarifs réduits*	Tarifs Horaires d'été	Où acheter ?
Pass 1 Voyage	Ticket valable 1h	1,00€	0,50€	2,00€	
Pass 10 Voyages	Ticket crédité de 10 voyages valables 1h chacun	8,00€	4,00€	16,00€	
Pass visiteur 1 jour	Voyages illimités / 1 jour	2,00€	-	4,00€	
Pass visiteur 2 jours	Voyages illimités / 2 jours consécutifs	3,50€	-	7,00€	
Pass visiteur 7 jours	Voyages illimités / 7 jours consécutifs	10,00€	-	20,00€	
Pass Mensuel	Voyages illimités 1 mois	24,00€	12,00€	-	
Pass Annuel Jeunes	Voyages illimités 1 an / moins de 26 ans	80,00€	-	-	
Pass Annuel	Voyages illimités 1 an	240,00€	120,00€	-	
Pass 1 Voyage TAD NUIT	Ticket valable pour 1 trajet TAD NUIT	2,50€	-	-	
Pass 1 Voyage TAD SENIORS	Ticket valable pour 1 trajet TAD SENIORS	2,00€	-	-	
Pass mensuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 mois TAD SENIORS	60,00€	-	-	
Pass annuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 an TAD SENIORS	600,00€	-	-	

ACHETEZ et COMPOSTEZ vos tickets sur l'application mobile Bus Baia by MyBus

ACHETEZ et RECHARGEZ votre carte sur la e-boutique : www.bus-baia.fr

* Tarif réduit : applicable sur présentation de la carte solidarité, [illegible]tions à la Boutik' Baïa.

POINTS DE VENTE

- À bord
- En boutique
- Dans nos points relais
  Liste des points relais sur www.bus-baia.fr
- Sur l'application mobile Bus Baia
- Sur la e-boutique www.bus-baia.fr

Boutik'Baïa
Place du marché
17 rue François Legallais
33260 La Teste-de-Buch
Tél. 0 800 100 937
www.bus-baia.fr
Bus Baïa

transdev URBAIN BASSIN D'ARCACHON

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
transdev URBAIN BASSIN D'ARCACHON
www.bus-baia.fr

baia

Etude d'impact

Lignes D1/D2

Nouvelle tarification

Lignes 100/102

95, impasse des deux Crastes - 33260 La Teste de Buch

N° Vert 0 800 100 937
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

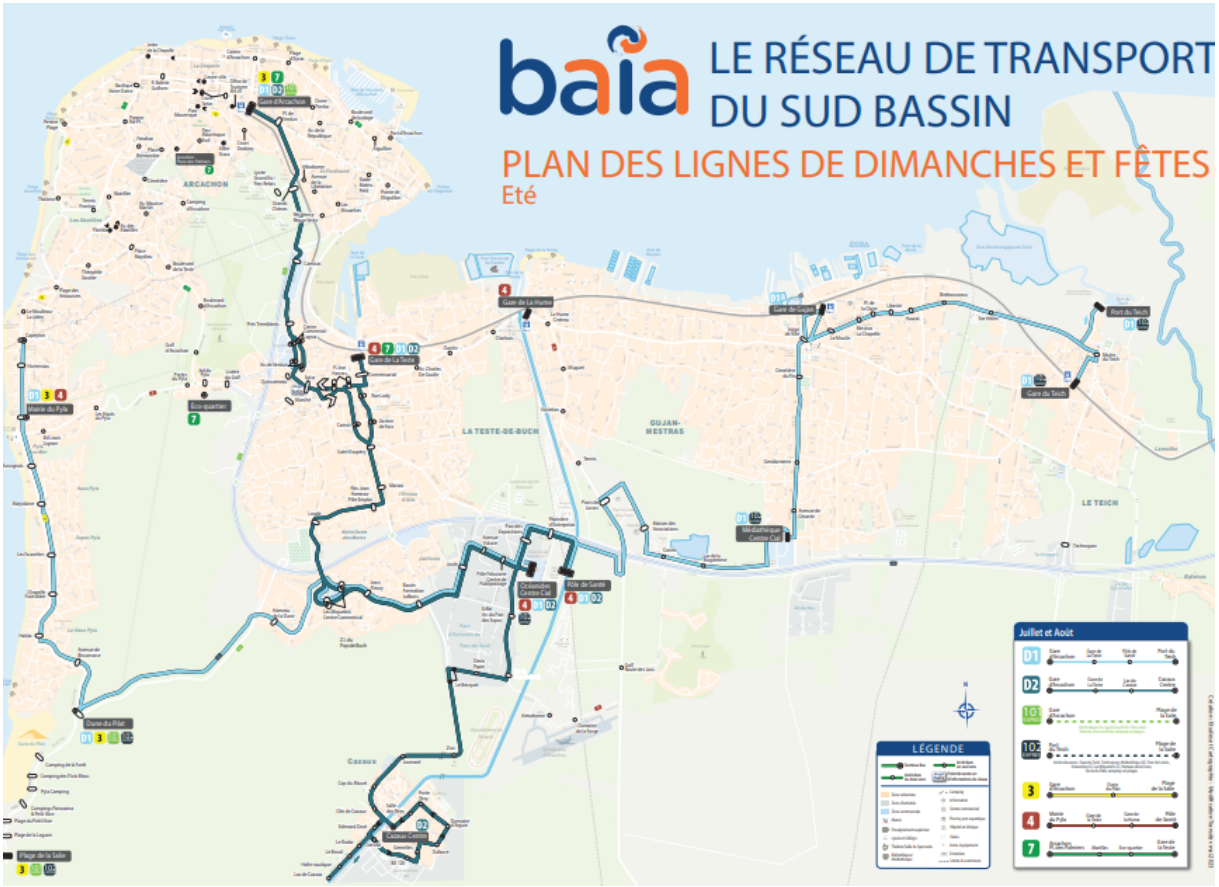
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

1. **Modification de l'exploitation des lignes D1/D2 à compter du 8 juillet 2024 :**

Les lignes D1/D2 fonctionnent le dimanche toute l'année. Elles desservent l'ensemble des communes du territoire mais sont en « tronc commun » entre Pôle Santé et Arcachon et sur des horaires similaires. Ce doublon systématique de desserte n'est pas optimum et les kilomètres pourraient être mieux utiliser.

Nous vous proposons donc de modifier la ligne D1 pour qu'elle puisse desservir la bande côtière attractive (Dune du Pilat et Moulleau) qui de plus ne dispose pas d'offre en hiver. En complément, nous proposons d'inverser le sens de fonctionnement de la ligne D2 au départ d'Arcachon pour qu'elle permette, via une correspondance garantie au Pôle Santé, de relier Arcachon à la Dune et au Moulleau également.

Le nouveau plan serait donc :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Ce projet d'exploitation n'impacte pas les kms commerciaux totaux et n'a donc pas d'incidence sur l'équilibre du contrat. Il est néanmoins nécessaire de refaire l'ensemble de la communication client (plans, poteaux, abribus, fiches horaires et supports web). Si cela est fait dans le cadre d'une campagne de changement d'horaires prévue cela n'engendre pas de coûts supplémentaires.

Les +	Les -
Desserte du Moulleau en hiver Desserte de la Dune du Pilat en hiver Plus de doublon d'itinéraire Modification à coûts constants	Pas de connexion entre Cazaux et La Dune ou le Moulleau

2. Nouvelle tarification :

La COBAS souhaite optimiser les recettes commerciales du réseau, notamment au travers d'une tarification estivale augmentée et qui cible principalement la clientèle touristique. Le projet consiste à mettre en place durant la période estivale uniquement une tarification modifiée telle que :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

TARIFS

Tarifs applicables pour tous, à partir de l'âge de 4 ans.

	Conditions d'utilisation		Tarifs réduits *	Tarifs du 08/07 au 01/09/24	Où acheter ?
Pass 1 Voyage	Ticket valable 1h	1,00€	0,50€	2,00€	
Pass 10 Voyages	Ticket crédité de 10 voyages valables 1h chacun	8,00€	4,00€	16,00€	
Pass visiteur 1 jour	Voyages illimités / 1 jour	2,00€	-	4,00€	
Pass visiteur 2 jours	Voyages illimités / 2 jours consécutifs	3,50€	-	7,00€	
Pass visiteur 7 jours	Voyages illimités / 7 jours consécutifs	10,00€	-	20,00€	
Pass Mensuel	Voyages illimités 1 mois	24,00€	12,00€	-	
Pass Annuel Jeunes	Voyages illimités 1 an / moins de 26 ans	80,00€	-	-	
Pass Annuel	Voyages illimités 1 an	240,00€	120,00€		
Pass 1 Voyage TAD NUIT	Ticket valable pour 1 trajet TAD NUIT	2,50€	-	-	
Pass 1 Voyage TAD SENIORS	Ticket valable pour 1 trajet TAD SENIORS	2,00€	-	-	
Pass mensuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 mois TAD SENIORS	60,00€	-	-	
Pass annuel TAD SENIORS	Voyages illimités 1 an TAD SENIORS	600,00€	-	-	

ACHETEZ et COMPOSTEZ vos tickets sur l'application mobile **Bus Baia** by MyBus

ACHETEZ et RECHARGEZ votre carte sur la e-boutique : **www.bus-baia.fr**

* Tarif réduit : applicable sur présentation de la carte solidarité, disponible sous conditions à la Boutik' Baïa.

POINTS DE VENTE

- À bord
- En boutique
- Dans nos points relais
  Liste des points relais sur www.bus-baia.fr
- Sur l'application mobile Bus Baia
- Sur la e-boutique www.bus-baia.fr

Boutik'Baïa
Place du marché
17 rue François Legallais
33260 La Teste-de-Buch
Tél. 0 800 100 937
www.bus-baia.fr
Bus Baïa

COBAS
transdev URBAIN BASSIN D'ARCACHON
Bassin d'Arcachon Sud

Seuls les titres occasionnels 1 voyage, 10 voyages, 1 jour, 2 jours et 7 jours seraient impactés.

Une communication efficace devra être mise en place en amont de l'été pour que les clients locaux ne soient pas pris au dépourvus et puissent, s'ils le souhaitent, anticiper et prévoir des titres aux tarifs « normaux » avant que l'augmentation ne soit activée.

Un modèle de communiqué de presse est joint à cette étude d'impact.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les tarifs évoluent sur le réseau baia

Du 8 Juillet au 1er septembre 2024

Titres		Tarifs Basse Saison	Tarifs du 8 Juillet au 1 septembre
Pass 1 Voyage	Ticket valable 1h	1,00€	2,00€
Pass visiteur 1 jour	Voyages illimités / 1 jour	2,00€	4,00€
Pass visiteur 2 jours	Voyages illimités / 2 jours consécutifs	3,50€	7,00€
Pass visiteur 7 jours	Voyages illimités / 7 jours consécutifs	10,00€	20,00€
Pass 10 voyages	Ticket crédité de 10 voyages valables 1h chacun	8,00€	16,00€

Ces 5 titres sont concernés, les autres tarifs restent inchangés.



baia by MyBus

www.bus-baia.fr

transdev URBAIN BASSIN D'ARCACHON

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

95, impasse des deux Crastes - 33260 La Teste de Buch

N° Vert 0 800 100 937
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les +	Les -
Source de recettes supplémentaires Impact principalement sur la clientèle occasionnelle Baisse de la CFF potentielles après bilan	Offre tarifaire ETE peu lisible car non constante sur l'année Difficultés de gestion des caisses des conducteurs et certains dépositaires aux périodes de changement (début juillet et fin août) Risque supplémentaire pour le délégataire car la répartition des recettes par titre constatée diffère des projections initiales de 2021 (le TU est moins vendu que prévu)

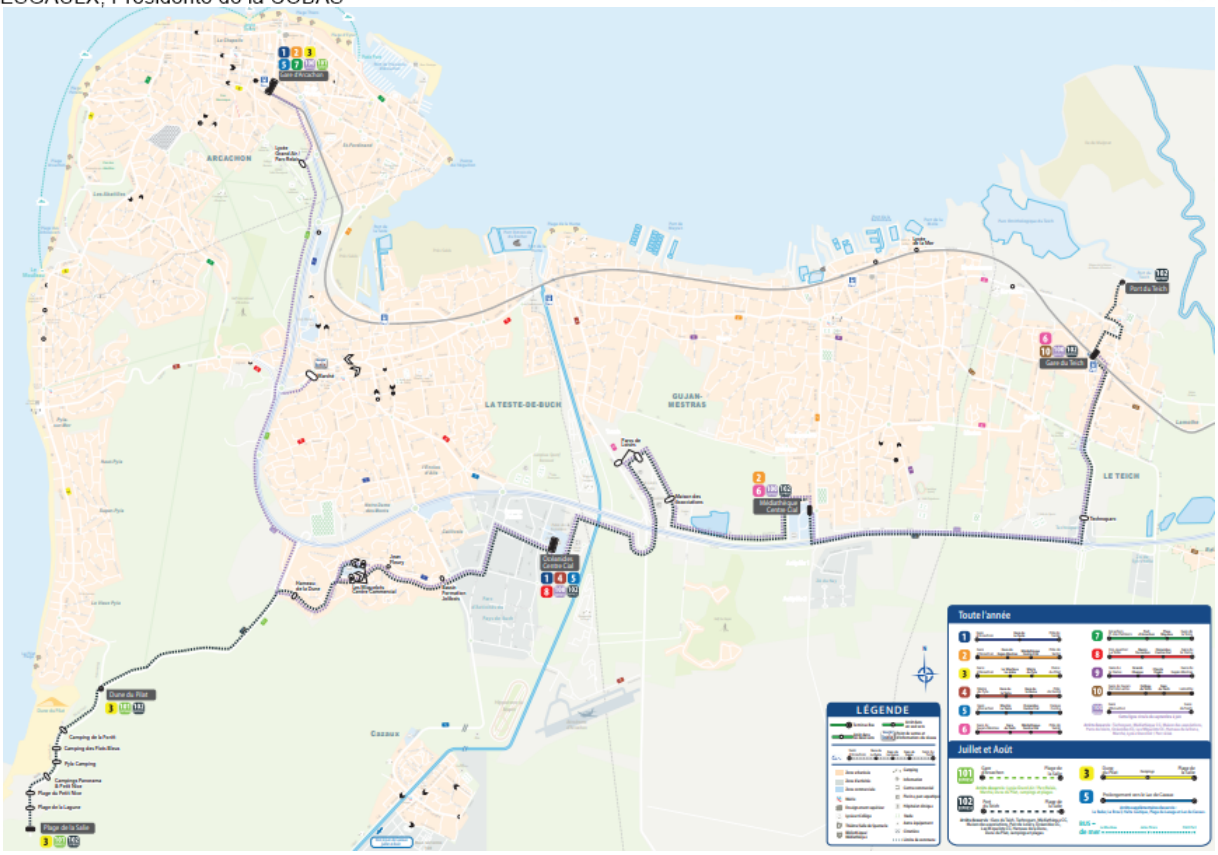
Une analyse comparative à postériori devra être réalisée pour valider les impacts sur la CFF à intégrer sur 2024.

3. Modification de l'exploitation des lignes 100/102 à compter du 8 juillet 2024 :

L'idée est de répondre favorablement aux demandes des usagers de la ligne 100 qui l'utilisent toute l'année et se retrouve sans solution en été. En complément cette continuité de service doit se faire à iso kilomètre en réutilisant l'offre de la ligne estivale 102. La suppression de la ligne 102 n'impacterait pas la desserte de la Dune du Pilat car une navette depuis le parc des expositions assure une correspondance toutes les 20 minutes.

Enfin, la ligne 102 n'est pas très utilisée et moins de 20% des clients vont vers la Dune et les plages (desservies par les lignes 101 et 3).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



La nouvelle fiche horaire 100 durant l'été serait :

- Vers Le Teich :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

transdev URBAIN BASSIN D'ARCACHON
www.bus-baia.fr

baia

Validité totale	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_
Affectation SA	9997	9999	9997	9999	9998	9999	9998	9999	9999	9998
SNCF Arrivée Arcachon	06:56	07:58	08:58	09:58	12:58	14:57	15:58	16:54	17:57	18:58
Mode de Transport	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR
Gare d'Arcachon	07:02	08:03	09:03	10:03	13:03	15:03	16:03	17:00	18:03	19:03
Lycée Grand Air - Parc Relais	07:05	08:06	09:06	10:06	13:06	15:06	16:06	17:03	18:06	19:06
Marché	07:13	08:14	09:14	10:14	13:14	15:14	16:14	17:11	18:14	19:14
Hameau de la Dune	07:18	08:19	09:19	10:19	13:19	15:19	16:19	17:16	18:19	19:19
Les Miquelots C. cial	07:20	08:21	09:21	10:21	13:21	15:21	16:21	17:18	18:21	19:21
Jean Fleury	07:21	08:22	09:22	10:22	13:22	15:22	16:22	17:19	18:22	19:22
Bassin Formation - Jolibois	07:22	08:23	09:23	10:23	13:23	15:23	16:23	17:20	18:23	19:23
Océanides Ccial	07:25	08:26	09:26	10:26	13:26	15:26	16:26	17:23	18:26	19:26
Parcs de Loisirs	07:31	08:32	09:32	10:32	13:32	15:32	16:32	17:29	18:32	19:32
Maison des Associations	07:32	08:33	09:33	10:33	13:33	15:33	16:33	17:30	18:33	19:33
Médiathèque / C. cial	07:36	08:37	09:37	10:37	13:37	15:37	16:37	17:34	18:37	19:37
Technoparc	07:47	08:48	09:48	10:48	13:48	15:48	16:48	17:45	18:48	19:48
Gare du Teich	07:51	08:52	09:52	10:52	13:52	15:52	16:52	17:49	18:52	19:52

Validité totale	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:_____D ETE_JF:LMmJV SD
Affectation SA	9998	9999	9998	9999	9997	9999	9998	9997	9998	9997
SNCF Arrivée Arcachon	08:56	09:58	10:57	11:49	12:58	14:57	16:57	17:57	18:58	19:58
Mode de Transport	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR
Gare d'Arcachon	09:05	10:03	11:05	12:05	13:05	15:03	17:05	18:05	19:05	20:05
Lycée Grand Air - Parc Relais	09:08	10:06	11:08	12:08	13:08	15:06	17:08	18:08	19:08	20:08
Marché	09:16	10:14	11:16	12:16	13:16	15:14	17:16	18:16	19:16	20:16
Hameau de la Dune	09:21	10:19	11:21	12:21	13:21	15:19	17:21	18:21	19:21	20:21
Les Miquelots C. cial	09:23	10:21	11:23	12:23	13:23	15:21	17:23	18:23	19:23	20:23
Jean Fleury	09:24	10:22	11:24	12:24	13:24	15:22	17:24	18:24	19:24	20:24
Bassin Formation - Jolibois	09:25	10:23	11:25	12:25	13:25	15:23	17:25	18:25	19:25	20:25
Océanides Ccial	09:28	10:26	11:28	12:28	13:28	15:26	17:28	18:28	19:28	20:28
Parcs de Loisirs	09:34	10:32	11:34	12:34	13:34	15:32	17:34	18:34	19:34	20:34
Maison des Associations	09:35	10:33	11:35	12:35	13:35	15:33	17:35	18:35	19:35	20:35
Médiathèque / C. cial	09:39	10:37	11:39	12:39	13:39	15:37	17:39	18:39	19:39	20:39
Technoparc	09:50	10:48	11:50	12:50	13:50	15:48	17:50	18:50	19:50	20:50
Gare du Teich	09:54	10:52	11:54	12:54	13:54	15:52	17:54	18:54	19:54	20:54

- Vers Arcachon :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240626-DEL2024-06-064A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

transdev
RÉSEAU URBAIN
BASSIN D'ARCACHON
www.bus-baia.fr

baia

Validité totale	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS_	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS	ETE:LMmJVS
Affectation SA	9999	9997	9999	9997|9998	9997	9998|9999	9998|9999	9997|9998	9998
Mode de Transport	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR
Gare du Teich	07:05	08:00	09:00	10:00	12:00	14:00	16:00	17:00	18:00
Technoparc	07:09	08:04	09:04	10:04	12:04	14:04	16:04	17:04	18:04
Médiathèque / C. cial	07:17	08:12	09:12	10:12	12:12	14:12	16:12	17:12	18:12
Maison des Assocations	07:21	08:16	09:16	10:16	12:16	14:16	16:16	17:16	18:16
Parcs de Loisirs	07:22	08:17	09:17	10:17	12:17	14:17	16:17	17:17	18:17
Océanides Ccial	07:28	08:23	09:23	10:23	12:23	14:23	16:23	17:23	18:23
Bassin Formation - Jolibois	07:30	08:25	09:25	10:25	12:25	14:25	16:25	17:25	18:25
Jean Fleury	07:31	08:26	09:26	10:26	12:26	14:26	16:26	17:26	18:26
Les Miquelots C. cial	07:32	08:27	09:27	10:27	12:27	14:27	16:27	17:27	18:27
Hameau de la Dune	07:34	08:29	09:29	10:29	12:29	14:29	16:29	17:29	18:29
Marché	07:39	08:34	09:34	10:34	12:34	14:34	16:34	17:34	18:34
Lycée Grand Air - Parc Relais	07:47	08:42	09:42	10:42	12:42	14:42	16:42	17:42	18:42
Gare d'Arcachon	07:51	08:46	09:46	10:46	12:46	14:46	16:46	17:46	18:46
SNCF Départ Arcachon	08:01	09:01	10:01	11:04	13:01	15:01	17:01	18:01	19:01

Validité totale	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE:D ETE_JF:LMmJV SD	ETE_____D ETE_JF:LMmJV SD	
Affectation SA	9999	9997|9998	9997	9998|9999	9998|9999	9997|9998	9998	9997	
Mode de Transport	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	CAR	
Gare du Teich	09:00	10:00	12:00	14:00	16:00	17:00	18:00	19:00	
Technoparc	09:04	10:04	12:04	14:04	16:04	17:04	18:04	19:04	
Médiathèque / C. cial	09:12	10:12	12:12	14:12	16:12	17:12	18:12	19:12	
Maison des Assocations	09:16	10:16	12:16	14:16	16:16	17:16	18:16	19:16	
Parcs de Loisirs	09:17	10:17	12:17	14:17	16:17	17:17	18:17	19:17	
Océanides Ccial	09:23	10:23	12:23	14:23	16:23	17:23	18:23	19:23	
Bassin Formation - Jolibois	09:25	10:25	12:25	14:25	16:25	17:25	18:25	19:25	
Jean Fleury	09:26	10:26	12:26	14:26	16:26	17:26	18:26	19:26	
Les Miquelots C. cial	09:27	10:27	12:27	14:27	16:27	17:27	18:27	19:27	
Hameau de la Dune	09:29	10:29	12:29	14:29	16:29	17:29	18:29	19:29	
Marché	09:34	10:34	12:34	14:34	16:34	17:34	18:34	19:34	
Lycée Grand Air - Parc Relais	09:42	10:42	12:42	14:42	16:42	17:42	18:42	19:42	
Gare d'Arcachon	09:46	10:46	12:46	14:46	16:46	17:46	18:46	19:46	
SNCF Départ Arcachon Dimanche	10:01	11:01	13:01	15:01	17:04	18:01	19:01	20:01	

Les +	Les -
Continuité de desserte sur l'année	Suppression d'une ligne en affichage
Pas de surcoût car réaffectation des kms	
Valorisation de la navette Parc Expo	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

0000066041

N° DEL-2024-06-065

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Sophie DEVILLIERS, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

34 présents
7 procurations
3 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Brigitte GRONDONA **N° DEL-2024-06-065**

PISTES CYCLABLES : APPROBATION DE LA CONVENTION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT CYCLABLE SITUE « ALLEE RAOUL LABORDERIE » A ARCACHON

Mes Chers Collègues,

Dans le cadre de son programme de voirie, la ville d'Arcachon a programmé sur l'exercice budgétaire 2024 la réfection complète de l'allée Raoul Laborderie.

Cette voie constitue un axe secondaire de circulation qui a vocation à intégrer une liaison cyclable bidirectionnelle en site protégé entre le boulevard de la Côte d'Argent et le rond-Point de l'avenue des Martyrs de la Résistance.
Cet aménagement permettra de matérialiser et de résorber une discontinuité cyclable existante entre la piste du boulevard de la Côte d'Argent et celle située dans la forêt à proximité de l'allée Jean Balde (400 ml).
Aussi, il est proposé de confier à la ville d'Arcachon l'aménagement de cette piste cyclable.

Le projet de convention de maîtrise d'ouvrage déléguée, joint en annexe à la présente délibération, fixe le programme des travaux et les conditions financières qui s'élèveront à 112 349,40€TTC.

Les crédits correspondant à cette opération sont inscrits au budget principal 2024.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Commande Publique,
VU le projet de convention maîtrise d'ouvrage déléguée annexé,
VU l'avis favorable de la Commission Transport, Déplacements et Intermodalité du 5 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée relative à l'aménagement de la piste cyclable située allée Raoul Laborderie à Arcachon ;
- **HABILITER** la Présidente à signer la convention jointe en annexe et tous les documents relatifs au dossier ;
- **IMPUTER** les dépenses afférentes au budget principal sur l'exercice concerné.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 41
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE DELEGUEE RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UNE PISTE CYCLABLE ENTRE LA COMMUNE D'ARCACHON ET LA COBAS SITUEE ALLEE RAOUL LABORDERIE A ARCACHON

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, représentée par son président, Marie-Hélène DES ESGAULX, agissant au nom de la COBAS, autorisé à cet effet par délibération n° …….....du Conseil Communautaire en date du 26 Juin 2024

D'UNE PART,

ET :

LA VILLE D'ARCACHON, représentée par son maire, Yves FOULON, agissant au nom de la Ville d'Arcachon, autorisée à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du **.....** et désignée dans ce qui suit par le terme « La Ville »

D'AUTRE PART.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

La présente convention a pour objectif de définir le cadre juridique et financier de la maîtrise d'ouvrage qui est confiée à la commune d'Arcachon par la COBAS dont les opérations sont décrites ci-dessous.

Dans le cadre de son programme de voirie, la ville d'Arcachon a programmé sur l'exercice budgétaire 2024 la réfection complète de l'allée Raoul Laborderie. Cette voie constitue un axe secondaire de circulation qui a vocation à intégrer une liaison cyclable bidirectionnelle en site protégé entre le boulevard de la Côte d'Argent et le rond-Point de l'avenue des Martyrs de la Résistance.

Cet aménagement permettra de matérialiser et de résorber une discontinuité cyclable existante entre la piste du Boulevard de la Côté d'Argent et celle située dans la forêt à proximité de l'allée Jean Balde.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La ville d'Arcachon assurant la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement de cette opération, il apparaît opportun de réaliser concomitamment des parties voirie et trottoir, l'aménagement de cette piste cyclable pour des raisons économiques et techniques.
Ainsi, la COBAS souhaite confier à la ville d'Arcachon la réalisation de la piste cyclable située « allée Raoul Laborderie » sur 400 ml.

Conformément aux dispositions de l'article 2.II de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, la COBAS confie à la ville d'Arcachon, la maitrise d'ouvrage en coordination avec ses propres opérations de travaux.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La COBAS demande à la commune, qui l'accepte, de réaliser, en son nom et pour son compte, sous son contrôle, la réalisation et l'aménagement de la piste cyclable située allée Raoul Laborderie (400 ml).

Cet ouvrage devra répondre au programme et aux prescriptions de la COBAS qui pourront après avis faire l'objet de modifications ou de précisions.

ARTICLE 2 : CADRE JURIDIQUE

Conformément à l'article L5216-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la COBAS peut confier par convention avec la ou les collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions, à une ou plusieurs communes membres.

ARTICLE 3 : ATTRIBUTIONS DE LA COMMUNE

La COBAS confie au titre de cette convention à la commune les opérations suivantes :

- Etablissement des plans, descriptifs nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Passation et attribution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux aux entreprises chargées de réaliser les opérations suivant les modalités définies par la règlementation de la commande publique qui répondent aux besoins de la présente opération ;
- Versement des acomptes liés aux marchés publics relatifs à l'opération de toutes sommes nécessaires à l'exécution de l'ouvrage ;
- Suivi, contrôle et coordination des études et de l'exécution des travaux sur le plan technique, juridique et financier ;
- Réception des ouvrages et exécution de toutes les tâches garantissant le parfait achèvement des ouvrages et la clôture des comptes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 4 : RESPONSABILITÉS DE LA COMMUNE

D'une façon générale, la commune d'Arcachon est responsable :

- Dans tous les contrats qu'elle passe pour l'exécution de sa mission de mandataire et devra avertir le cocontractant de sa qualité de mandataire de la COBAS ;
- De toutes les conséquences juridiques auprès de ces cocontractants ou dommages aux tiers résultant de l'exécution des travaux visés par l'opération objet de la présente convention ;
- De la coordination des prestataires afin d'aboutir à la réalisation de l'ouvrage dans les délais et l'enveloppe financière et conformément aux prescriptions de la COBAS ;

Et est responsable à l'égard des tiers dans l'exercice de ces attributions.

ARTICLE 5 : DÉFINITION DES CONDITIONS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

La commune assurera un suivi permanent des études et de la réalisation de l'opération dans le respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle.

À cette fin, elle est en charge de :

- La préparation et le suivi des dossiers de demandes d'autorisations administratives, le cas échéant.

La commune ne pourra approuver le projet d'aménagement, après accord écrit de la Présidente de la COBAS qui sera réputé acquis si le programme et l'enveloppe financière sont respectés et en cas d'absence d'observation de la COBAS dans un délai de 2 semaines après présentation du projet.

- Elle assurera les relations avec les concessionnaires dans le cadre de leur éventuelle intervention.

- Elle définira les modes de dévolution des marchés et assurera le suivi administratif, financier et technique des procédures de passation et d'exécution des marchés publics.

À ce titre, la commune s'engage à respecter les dispositions de mise en concurrence et de publicité prévues par la règlementation portant sur la commande publique.

Elle pourra prévoir l'intervention de prestataires déjà désignés dans le cadre des marchés publics ou accords cadre existants.

- Elle assurera la mise au point et le suivi du calendrier d'exécution de l'opération ;

- Elle assurera le suivi de l'exécution des travaux en collaboration avec les services techniques de la COBAS dont un représentant sera convié aux réunions de chantier et pourra à tout moment interpeller la ville sur la réalisation de l'ouvrage ;

- Elle fera procéder à toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération (géomètres, sols…) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Elle fera intervenir le cas échéant un organisme de contrôle et un coordonnateur SPS.

Toutes les dépenses engagées à ce titre sont comprises dans l'enveloppe de l'opération définie par la COBAS.

ARTICLE 6 : FINANCEMENT

L'estimation prévisionnelle des travaux est fixée selon le tableau ci-joint :

Montant (en € TTC)	Année
112 349.40 €	2024

Elle comprend tous les frais nécessaires à la bonne réalisation des ouvrages visés et notamment :

- Les études techniques ;
- Le coût des travaux ;
- Toutes dépenses annexes et aléas se rattachant à l'exécution de la prestation (plans, SPS, contrôle technique, constats, publicité…).

La COBAS supportera la charge du coût des ouvrages dans la limite du montant fixé. Ce montant s'entend toutes taxes comprises, il appartient donc à la COBAS d'effectuer toutes les démarches et déclarations relatives au fonds de compensation à la taxe sur la valeur ajoutée.

À l'issue des travaux et sur présentation des pièces justificatives certifiées par la Cheffe du Service de Gestion Comptable (SGC) de Belin-Béliet valant reddition des comptes, la COBAS s'engage à verser le montant mentionné sur le compte de la commune au SGC de Belin-Béliet, dans les 30 jours de délais.

La ville paiera les sommes dues au titre de l'opération sur la nature comptable 4581.

Conformément aux dispositions de l'instruction comptable M57, la ville percevra les sommes versées par la COBAS sur la nature comptable 4582.

Ces opérations seront retracées dans l'annexe B5 « Opérations pour compte de tiers » des documents budgétaires de la ville.

Un bilan sera effectué et présenté à la COBAS qui devra l'entériner dans un délai de 15 jours après réception.

Si le coût définitif de l'opération est supérieur à l'estimation initiale, la COBAS effectuera un versement complémentaire uniquement pour les travaux auxquels elle aura donné son accord.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 7 : ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, il sera procédé, à l'initiative du maître d'ouvrage, en présence des représentants de la COBAS aux opérations préalables à la réception des ouvrages, contradictoirement avec les entreprises.

En cas de réserves lors de la réception, la commune invite la COBAS aux opérations préalables de levée des réserves.

Dès la réception définitive prononcée par la commune et après levée des réserves éventuelles, la piste sera incluse dans le réseau communautaire dont le gros entretien est assuré par la COBAS, le nettoyage et balayage restant du ressort des communes conformément à la convention de gestion adoptée en Conseil Communautaire.

ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa transmission par la COBAS au représentant de l'Etat en vue du contrôle de légalité, date qui sera notifiée à la commune dès que connue.

La présente convention expirera à l'achèvement des travaux c'est-à-dire après reddition définitive des comptes acceptée par la COBAS et versements des sommes correspondant aux éventuels ajustements.

ARTICLE 9 : RÉSILIATION

Cette convention pourra être résiliée à tout moment par accord des deux parties si un changement de programme de travaux ou une autre solution juridique était envisagée lettre recommandée avec accusé de réception sans versement d'indemnités.

ARTICLE 10 : RÉSOLUTION DES CONFLITS ET LITIGES

Les parties conviennent en cas de litige de privilégier une solution amiable. À défaut, les litiges seront de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Etablie en deux exemplaires, le

Pour la ville d'Arcachon

Yves FOULON
Maire

Pour la COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-243300563-20240627-DEL-2024-06-065-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066042

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-066

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Patrick DAVET **N° DEL-2024-06-066**

ADHÉSION AU SYNDICAT MIXTE NOUVELLE AQUITAINE MOBILITÉS (NAM)

Mes Chers Collègues,

La Nouvelle Aquitaine Mobilités (NAM) est un syndicat mixte créé en 2018 qui a pour objectif de promouvoir le développement, la facilitation et la promotion des transports en commun et de l'intermodalité sur le périmètre de la Région Nouvelle Aquitaine.

Ce syndicat est organisé autour du Comité Syndical, organe décisionnel chargé de l'administration, de la gestion générale et de la mise en œuvre des projets d'envergure régionale par Nouvelle-Aquitaine Mobilités, de Commissions Locales de Mobilités et des Comités de bassin (instances de travail au plus proche des territoires).

Les principales compétences du Syndicat Nouvelle Aquitaine Mobilités se concentrent sur :

- Le développement d'un titre de transport unique (Modalis) et d'une billettique unifiée, une tarification coordonnée,
- Le développement d'un système d'informations multimodal,
- La coordination des offres de mobilités des membres pour améliorer les correspondances entre réseaux et définir les offres cibles ; pilotage des études de cars express et de covoiturage,
- Les projets multimodaux autour des pôles d'échanges, du vélo.

A compter du 1er janvier 2027, la COBAS sera contrainte de changer de système billettique sur le réseau Baïa car celui-ci ne sera plus opérationnel en l'état.

Il convient donc d'opter d'ores et déjà, pour un système billettique mutualisé qui vise :

1. La création d'une plateforme mutualisée en coûts,
2. La mise en place d'un parcours client unifié et interopérable avec le TER, les cars régionaux et les autres réseaux urbains,
3. Une intégration dans tous les systèmes de vente (distributeur TER, guichets, agences des autres réseaux),
4. Une capacité de vendre les autres réseaux depuis la COBAS et médias,
5. Une validation par carte bancaire.

La présente délibération a pour objet d'acter l'adhésion de la COBAS à la NAM afin de définir le déploiement d'un système billettique mutualisé avec la Région Nouvelle-Aquitaine et les membres du Syndicat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Le budget principal de Nouvelle Aquitaine Mobilités étant alimenté par les contributions des membres, les coûts d'adhésion à la NAM sont les suivants :

1. Adhésion : forfait annuel de 40 500 €/an ;
2. Adhésion : un investissement unique de 14 175 € calculé au prorata des adhérents.

L'adhésion à la NAM nécessite également la nomination de deux délégués aux instances institutionnelles de NAM. Le délégué titulaire et le délégué remplaçant siègeront au comité syndical et au Comité de Bassin Gironde-Garonne. Il est proposé la désignation de Monsieur Eric BERNARD, Vice-Président de la COBAS en charge des Mobilités comme délégué titulaire et de Monsieur Bernard COLLINET, Conseiller Communautaire à la COBAS comme délégué remplaçant.

L'ensemble des conditions d'adhésion sont détaillées dans les statuts joints à la présente délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5721-1 et suivants ;
VU le Code des Transports et notamment les articles L1231-1 et L1231-10 ;
VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et notamment l'article 111 ;
VU la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales ;
VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
VU la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 sur la loi d'orientation des mobilités ;
VU la loi n° 2019-1461 du 27 Décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;
VU l'arrêté du Préfet de la Gironde du 13 juillet 2018 portant création du Syndicat Mixte Nouvelle Aquitaine Mobilités ;
VU l'arrêté du 16 janvier 2024 portant modification des statuts du Syndicat Mixte Nouvelle Aquitaine Mobilités ;
VU les statuts du Syndicat Mixte Nouvelle Aquitaine Mobilités du 16 janvier 2024, joints en annexe ;
VU l'avis favorable de la commission Transport, Déplacements et Intermodalité du 5 juin 2024 ;
VU l'avis favorable du Bureau du 17 Juin 2024 ;

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir,

- **ADHERER** au Syndicat Mixte Nouvelle Aquitaine Mobilités ;
- **DESIGNER** comme délégué titulaire Monsieur Eric BERNARD, Vice-Président de la COBAS en charge des Mobilités et comme délégué remplaçant Monsieur Bernard COLLINET, Conseiller Communautaire à la COBAS ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer tous les actes afférents et à engager toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **IMPUTER** les dépenses afférentes au budget annexe Transports sur les exercices concernés.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES-ESGAULX, Présidente de la COBAS

PRÉFET DE LA GIRONDE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DE LA CITOYENNETE ET DE LA LEGALITE
Bureau des Collectivités Locales

Arrêté du 16 JAN. 2024

SYNDICAT MIXTE NOUVELLE-AQUITAINE MOBILITÉS

- Modification des statuts -

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine
Préfet de la Gironde
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

VU la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales modifiée,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5721-1 et suivants,

VU le code des transports, et notamment ses articles L1231-1 et L1231-10,

VU les arrêtés antérieurs :

13 juillet 2018 - création -
25 avril 2019 - modification des statuts -
30 octobre 2019 - modification des statuts -
18 mars 2020 - modification des statuts -
27 juillet 2020 - modification des statuts -
15 janvier 2021 - modification des statuts -
18 janvier 2022 - modification des statuts -
7 avril 2022 - modification des statuts -
25 juillet 2022 - modification du périmètre -
4 septembre 2023 – modification du périmètre et des statuts

VU l'arrêté préfectoral du 29 juin 2023 portant modification des compétences, des membres et changement de dénomination sociale du syndicat intercommunal du secteur scolaire de Langon et validant les statuts du syndicat Sud Gironde Mobilités au 1er juillet 2023, autorité organisatrice de la mobilité sur le territoire des communautés de communes Sud Gironde, Convergence Garonne et Réolais en Sud Gironde,

2, esplanade Charles-de-Gaulle
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex
Tél : 05 56 90 60 60
www.gironde.gouv.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX Présidente de la CODAS

VU la délibération N°55-2023 du 11 décembre 2023 du Syndicat Sud Gironde Mobilités sollicitant son adhésion au Syndicat mixte Nouvelle-Aquitaine Mobilités, en lieu et place de ses trois communautés de communes membres,

VU la délibération N°2023-040 du comité syndical du 18 décembre 2023 validant la modification des statuts du syndicat Nouvelle Aquitaine Mobilités pour tenir compte de la constitution au 1er juillet 2023 du Syndicat mixte Sud-Gironde Mobilités, en remplacement des communautés de communes Convergence Garonne, Sud Gironde et Réolais en Sud Gironde,

CONSIDÉRANT que les dispositions requises sont remplies,

SUR PROPOSITION de la secrétaire générale de la préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

Article 1 : Est autorisée la modification des statuts du syndicat mixte Nouvelle-Aquitaine Mobilités conformément à la délibération N°2023-040 du comité syndical du 18 décembre 2023.

Les nouveaux statuts joints en annexe abrogent et remplacent les précédents.

Article 2 : La secrétaire générale de la préfecture de la Gironde et les secrétaires généraux des autres départements de la région Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde. Une copie du présent arrêté accompagnée de l'annexe précitée sera notifiée aux :

. président du groupement,
. président du conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine,
. présidents des conseils départementaux de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, des Deux Sèvres, de la Dordogne, de la Gironde, de la Haute-Vienne, des Landes, du Lot-et-Garonne, des Pyrénées Atlantiques et de la Vienne,
. présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés,
. présidents des syndicats mixtes concernés,
. président de la chambre régionale des comptes,
. directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
. directeur régional des finances publiques de la Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde,
. payeur régional.

Article 3: L'annexe précitée relatives aux nouveaux statuts ainsi que les délibérations précitées sont consultables auprès du groupement, des collectivités territoriales et administrations concernées.

Article 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est devenu exécutoire, devant le tribunal administratif de Bordeaux, soit par voie postale au 9, rue Tastet - BP 947 - 33063 BORDEAUX, soit par l'application informatique télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait à Bordeaux, le 16 JAN. 2024

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurore Le BONNEC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

NOUVELLE-AQUITAINE MOBILITES

DOCUMENT ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
EN DATE DU
16 JAN. 2024

SYNDICAT MIXTE NOUVELLE-AQUITAINE MOBILITES

STATUTS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

En application des dispositions des articles L.1231-10 et suivants du Code des Transports et des articles L.5721-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, il est créé, entre les membres adhérents mentionnés à l'article 6, un syndicat mixte inspiré des dispositions de la loi SRU, désigné ci-après Nouvelle-Aquitaine Mobilités et dont les statuts sont les suivants.

CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. OBJET

Nouvelle-Aquitaine Mobilités a pour objectif le développement, la facilitation et la promotion des transports en commun et l'intermodalité sur son périmètre.
Pour ce faire, Nouvelle-Aquitaine Mobilités assure (i) la coopération de ses membres en vue de coordonner les services de transport qu'ils organisent, de mettre en place un système d'information multimodale, une tarification coordonnée ainsi que des titres de transports uniques ou unifiés - qui constituent les compétences obligatoires visées à l'article 7.1 – (ii) ainsi que les compétences optionnelles exercées à la carte visées à l'article 7.2 en lieu et place de ses membres ayant opté pour un tel transfert (iii) et des compétences exercées par délégation visées à l'article 7.3. Nouvelle-Aquitaine Mobilités donne la priorité à la mutualisation des moyens humains et techniques existants au sein des membres. Il peut également se doter des moyens humains, matériels, immobiliers ou mobiliers nécessaires à l'exercice de ses compétences.
Les membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, ainsi que leurs partenaires délégués par convention, s'engagent à fournir à Nouvelle-Aquitaine Mobilités toutes les données techniques, horaires et tarifaires nécessaires afin de favoriser le développement de l'intermodalité et de concourir à la poursuite de l'intérêt syndical.
Enfin, Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut se constituer en centrale d'achat.
Les compétences de Nouvelle-Aquitaine Mobilités sont exposées à l'article 7 des présents statuts.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 2. DUREE

Le Syndicat Mixte est créé pour une durée illimitée. Il peut toutefois être dissous par application des dispositions de l'article 22 des présents statuts.

ARTICLE 3. DENOMINATION

Le Syndicat Mixte est dénommé Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est situé à Bordeaux – 39 rue d'Armagnac, Quai 8.2 Bâtiment E2 – 33800 Bordeaux.
Le siège du Syndicat Mixte peut être modifié par délibération du Comité Syndical dans les conditions fixées à l'article 10 des présents statuts.

ARTICLE 5. PERIMETRE

Le périmètre de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est le périmètre de la Région Nouvelle-Aquitaine.
Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut également agir pour le développement de l'intermodalité et la mise en œuvre d'actions de coopération avec des régions et des territoires limitrophes en France ou en Espagne.

ARTICLE 6. MEMBRES

La liste des membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est la suivante :

- Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Bordeaux Métropole ;
- Syndicat des Mobilités du Pays Basque Adour ;
- Communauté urbaine de Limoges Métropole ;
- Communauté urbaine du Grand Poitiers ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- Syndicat Mixte Pau Béarn Pyrénées Mobilités ;
- Communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
- Communauté d'agglomération du Niortais ;
- Communauté d'agglomération du Bassin de Brive ;
- Communauté d'agglomération de Grand Périgueux ;
- Syndicat mixte Sud-Gironde Mobilités ;
- Communauté d'agglomération du Libournais ;
- Communauté d'agglomération Royan Atlantique ;
- Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault ;
- Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ;
- Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord ;
- Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- Communauté d'agglomération de Grand Cognac ;
- Communauté d'agglomération Rochefort Océan ;
- Communauté d'agglomération de Saintes ;
- Communauté d'agglomération Bergeracoise ;
- Communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération ;
- Communauté d'agglomération du Grand Dax ;
- Communauté d'agglomération du Marsan ;
- Communauté d'agglomération Tulle Agglo ;
- Communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Départements :

- Département de la Gironde.

Communautés de communes ayant pris la qualité d'autorité organisatrice de la mobilité en application de l'article L. 1231-1 du Code des transports au 1er juillet 2021 :

- Communauté de communes de Montesquieu ;
- Communauté de communes du Haut-Poitou ;
- Communauté de communes de Jalle Eau Bourde ;
- Communauté de communes Aunis Atlantique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D'autres membres peuvent adhérer à Nouvelle-Aquitaine Mobilités sous réserve du respect des modalités d'adhésion prévues à l'article 9.1 des présents statuts.

ARTICLE 7. COMPETENCES

Article 7.1. Compétences obligatoires

Nouvelle-Aquitaine Mobilités, conformément à son objet, exerce les compétences obligatoires suivantes :

- coordonner les services de transport de voyageurs organisés par ses membres ;
- mettre en place un système d'information multimodale à l'intention des usagers ;
- mettre en place une tarification coordonnée permettant la délivrance de titres de transports uniques ou unifiés.
- Nouvelle-Aquitaine Mobilités exerce les compétences énoncées ci-avant pour l'ensemble de ses membres et sur l'ensemble de son périmètre.
- D'une manière générale, Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut réaliser toute étude, concertation ou communication concourant au développement de l'intermodalité ainsi qu'à l'observation et à l'amélioration des services de transport de voyageurs exploités par ses membres au sein de son périmètre.
- Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut apporter un concours financier à la mise en œuvre par ses membres, ou leurs partenaires délégués par convention, de nouveaux services de transport en commun ou l'amélioration de services existants présentant un intérêt syndical.

Le champ des compétences de Nouvelle-Aquitaine Mobilités ne peut être modifié que dans les conditions fixées à l'article 10 des présents statuts.

Article 7.2. Compétences optionnelles exercées à la carte

Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut, à la demande et en lieu et place d'un ou plusieurs de ses membres :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- organiser un ou plusieurs services de mobilité énumérés aux articles L1231-1-1 à L1231-3 du code des transports et assurer, à ce titre, la réalisation et la gestion d'équipement et d'infrastructure de transport,

- assurer la planification, le suivi et l'évolution de ses politiques de mobilité (III de l'article L1231-1-1 du code des transports

Article 7.3. Compétences exercées par délégation

Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut exercer des compétences par délégation dans le respect de la réglementation en vigueur.

Elle donne lieu à une convention qui en fixe notamment la durée et qui définit les objectifs à atteindre et les modalités du contrôle.

ARTICLE 8. MODALITES DE TRANSFERT DES COMPETENCES OPTIONNELLES

8.1 Le transfert de tout ou partie des compétences optionnelles a lieu après délibérations concordantes de l'assemblée délibérante du membre demandeur, d'une part, et du Comité syndical de Nouvelle-Aquitaine Mobilités d'autre part. La délibération du membre demandeur sollicitant le transfert précise le service de mobilité effectivement transféré (services réguliers, services à la demande, transport scolaire, services relatifs aux mobilités actives, services relatifs aux usages partagés, services de mobilité solidaire, etc). La délibération du Comité syndical joint un tableau récapitulatif des compétences optionnelles effectivement exercées pour chacun de ses membres.

Le transfert de compétences entraîne de plein droit la mise à disposition des biens meubles et immeubles utilisés à la date du transfert pour l'exercice de cette compétence et ce dans les conditions fixées par les articles L. 1321-1 à L. 1321-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

8.2 Tout ou partie des compétences optionnelles listées à l'article 7.2, ayant fait l'objet d'un transfert à Nouvelle-Aquitaine Mobilités, peut être reprise, individuellement ou collectivement, par chaque membre concerné, dans les conditions suivantes :

- la reprise de la compétence a lieu après délibérations concordantes de l'assemblée délibérante du membre demandeur, d'une part, et du Comité Syndical de Nouvelle-Aquitaine Mobilités qui en fixe les conditions, d'autre part ;
- les biens meubles et immeubles mis à disposition de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, par le membre concerné, lors de l'adhésion, pour l'exercice de la compétence concernée, sont restitués au membre antérieurement compétent, et réintégrés dans son patrimoine pour leur valeur nette comptable ;

Le membre concerné se substitue à Nouvelle-Aquitaine Mobilités dans tous les contrats en cours relatifs à l'exercice de la compétence reprise, en ce inclus les contrats d'emprunts relatifs aux biens visés à l'alinéa précédent.

ARTICLE 9. PROCEDURES D'ADHESION ET DE RETRAIT

Article 9.1. Procédure d'adhésion

L'adhésion à Nouvelle-Aquitaine Mobilités est subordonnée aux délibérations concordantes de l'assemblée délibérante du candidat et du Comité Syndical, après avis du Comité de bassin concerné.

La délibération du Comité Syndical fixe notamment les modifications apportées à la composition du Comité Syndical, du Comité de bassin concerné et de la Commission Locale de Mobilités concernée ainsi qu'à la répartition des contributions financières des membres.

L'adhésion d'un nouveau membre entraîne la modification des articles 6, 11 et 21 des présents statuts ainsi que la prise d'un nouvel arrêté par le Préfet du département du siège de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Il est à cet égard précisé que l'adhésion de plusieurs Communautés de communes ayant pris la qualité d'autorité organisatrice de la mobilité en application de l'article L. 1231-1 du Code des transports donnera lieu à la mise en place d'un Collège d'électeurs selon les modalités prévues à l'article 11.2 des présents statuts.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la GOBAS

Article 9.2. Procédure de retrait

Un membre peut se retirer de Nouvelle-Aquitaine Mobilités à tout moment, sous réserve de l'apurement de ses engagements financiers.
La procédure de retrait d'un membre de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est engagée à la suite d'une délibération de principe prise par son assemblée délibérante.
Le Président du membre concerné en informe par courrier le Président de Nouvelle-Aquitaine Mobilités au plus tard 1 an avant la date de retrait envisagée.
Au cours de ce délai d'1 an avant la date de retrait envisagée, le Comité Syndical doit se prononcer par délibération sur son acceptation ou non du retrait de l'autorité organisatrice, après avis du Comité de bassin concerné.

L'acceptation par le Comité Syndical entraîne le retrait effectif du membre concerné.
Une convention de retrait définit les modalités juridiques, financières et techniques du retrait, ainsi que les modalités relatives aux ressources humaines, le cas échéant après consultation d'experts.
Cette convention de retrait doit être approuvée par des délibérations concordantes de l'assemblée délibérante du membre et du Comité Syndical, après avis du Comité de bassin concerné et de la Commission Locale de Mobilités concernée.
En tout état de cause, le retrait s'effectue dans les conditions fixées à l'article L. 5211-25-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
A défaut d'accord, et conformément à l'article L. 5721-6-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les modalités financières sont fixées par arrêté du ou des représentants de l'État dans le ou les départements concernés.
Le retrait d'un membre entraîne la modification de l'article 6 des présents statuts ainsi que la prise par le préfet du département du siège de Nouvelle-Aquitaine Mobilités d'un nouvel arrêté.

ARTICLE 10. MODIFICATION DES STATUTS

La procédure de modification des statuts est engagée à l'initiative du Président de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le projet de modification des statuts doit être approuvé par délibération du Comité Syndical adoptée à la majorité qualifiée des 2/3 des voix exprimées.
La modification des statuts entraîne la prise par le préfet du département du siège de Nouvelle-Aquitaine Mobilités d'un nouvel arrêté.

CHAPITRE 2 — ORGANISATION

Nouvelle-Aquitaine Mobilités est organisé autour :

- du Comité Syndical, organe décisionnel chargé de l'administration, de la gestion générale et de la mise en œuvre des projets d'envergure régionale par Nouvelle-Aquitaine Mobilités ;
- de Commissions Locales de Mobilités, organes consultatifs amenés à se prononcer sur les compétences visées aux articles 7.1, 7.2 et 7.3 à l'échelle du territoire pour lequel elle a été constituée, dans les conditions fixées à l'article 12 ci-après.
- des Comités de bassin, organes de discussion, d'échanges et de travaux au niveau des bassins de mobilités.

ARTICLE 11. COMITE SYNDICAL

Nouvelle-Aquitaine Mobilités est administré par un organe délibérant dénommé le Comité Syndical. Le Comité Syndical se réunit et délibère en tout lieu, sur le périmètre de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Article 11.1. Composition

Le Comité Syndical est composé de l'ensemble des délégués représentant les membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités excepté concernant les Départements et les Communautés de communes visées au dernier alinéa de l'article 9.1 des présents statuts (seuls les représentants des Collèges d'électeurs siégeant au Comité Syndical).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour les membres autres que les Départements et les Communautés de communes visées au dernier alinéa de l'article 9.1 des présents statuts, les délégués de chaque membre sont désignés par leurs assemblées délibérantes respectives, en leur sein, à raison de :

- 6 délégués titulaires et 6 délégués suppléants pour les membres de plus de 1 000 000 d'habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants pour les membres de 500 000 à 999 999 habitants ;
- 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants pour les membres de 300 000 à 499 999 habitants ;
- 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants pour les membres de 100 000 à 299 999 habitants ;
- 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant pour les membres de moins de 100 000 habitants.

Les délégués sont élus par l'organe délibérant de chaque membre du syndicat Nouvelle-Aquitaine Mobilité selon les situations suivantes :

a) Postérieurement aux élections

A l'issue du renouvellement général des conseillers municipaux, les membres hors syndicats mixtes disposent de six semaines et les membres syndicats mixtes disposent de dix semaines pour élire le(s) délégué(s) amené(s) à siéger au sein du comité syndical.

A l'issue du renouvellement général des conseillers régionaux, les membres disposent de huit semaines pour élire le(s) délégué(s) amené(s) à siéger au sein du comité syndical.

b) La vacance de siège en cours de mandat

En cas de démission ou décès d'un ou plusieurs délégués, les membres disposent d'un délai d'un mois, à compter de la date de réception par le président du syndicat, du courrier l'informant du motif de la vacance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

c) A défaut pour un membre d'avoir élu son ou ses délégués, ce membre est représenté au sein de l'organe délibérant par :

- son Président s'il ne compte qu'un délégué ou à défaut son Vice-président en charge de la thématique des mobilités
- son Président et son 1er Vice-président, ou à défaut son Vice-président en charge de la thématique des mobilités, s'il compte deux délégués
- son Président et ses deux premiers Vice-présidents, ou à défaut son ou ses Vice-président(s) en charge de la thématique des mobilités, s'il compte trois délégués
- son Président et ses trois premiers Vice-présidents, ou à défaut son ou ses Vice-président(s) en charge de la thématique des mobilités, s'il compte quatre délégués
- son Président et ses quatre premiers Vice-présidents, ou à défaut son ou ses Vice-président(s) en charge de la thématique des mobilités, s'il compte cinq délégués
- son Président et ses cinq premiers Vice-présidents, ou à défaut son ou ses Vice-président(s) en charge de la thématique des mobilités, s'il compte six délégués

La suppléance en cas d'empêchement de siéger d'un délégué au sein du comité syndical est assurée par défaut par le 1er Vice-président non délégué du membre. L'organe délibérant est alors réputé complet.

Les délégués disposent d'un nombre de voix déterminé de la manière suivante :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Membres	Nombre de Délégués	Voix par Délégué
Région Nouvelle-Aquitaine	6	10
Bordeaux Métropole	4	6
SM Pays Basque Adour	3	3
Limoges Métropole	2	3
CU Grand Poitiers	2	3
CA de La Rochelle	2	3
SM Pau BPM	2	3
CA du Grand Angoulême	2	3
CA du Niortais	2	3
CA du Bassin de Brive	2	3
CA du Grand Périgueux	2	3
SM Sud-Gironde Mobilités	1	1
CA du Libournais	1	1
CA Royan Atlantique	1	1
CA du Grand Châtellerault	1	1
CA du Bocage Bressuirais	1	1
CA du Bassin d'Arcachon Nord	1	1
CC Maremne Adour Côte Sud	1	1
CA du Grand Cognac	1	1
CA Rochefort Océan	1	1
CA de Saintes	1	1
CA Bergeracoise	1	1
CA Val de Garonne	1	1
CA du Grand Dax	1	1
CA du Marsan	1	1
CA Tulle Agglo	1	1
CA du Grand Guéret	1	1
Représentant des Départements	1	1
Représentant des Communautés de communes	1	1

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La modification du nombre total de délégués ou de voix ainsi que leurs répartitions respectives entre membres n'est possible que dans les conditions fixées à l'article 10 des présents statuts.

La durée du mandat de chaque délégué suit celle du mandat au titre duquel il siège.
En l'absence de désignation de délégué(s) d'un membre de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, il est fait application des dispositions de l'article L.5211-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.
En cas de transformation ou de fusion d'un ou plusieurs membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, la nouvelle structure est substituée de plein droit au(x) membre(s) concerné(s) dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes, dans les conditions définies par le Code Général des Collectivités Territoriales ou les lois et règlements en vigueur.
En aucun cas, le nombre de voix d'un membre ne peut excéder la majorité absolue du nombre total de voix du Comité Syndical.
Peuvent être entendus en séance du Comité Syndical, sans voix délibérative, les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements qui sont concernés ou intéressés par les sujets inscrits à l'ordre du jour. Le Comité Syndical se réunit dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Article 11.2. Répartition par Collège d'électeurs

Les délégués des Départements sont désignés par leurs assemblées délibérantes respectives, sur la base d'un délégué par Département.
Les délégués sont regroupés en Collège d'électeurs des Départements qui désigne un représentant siégeant au Comité Syndical et disposant d'une voix au sein dudit Comité.
Les délégués des Communautés de communes visées au dernier alinéa de l'article 9.1 des présents statuts sont désignés par leurs assemblées délibérantes respectives, en leur sein, sur la base d'un délégué par Communauté de communes.
Les délégués desdites Communautés de communes sont regroupés en Collège d'électeurs des Communautés de communes, qui désigne un ou plusieurs représentants siégeant au Comité Syndical selon la répartition suivante :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 1 représentant désigné via le Collège d'électeurs en cas d'adhésion de 1 à 10 Communautés de communes ;
- 2 représentants désignés via le Collège d'électeurs en cas d'adhésion de 11 à 20 Communautés de communes ;
- 3 représentants désignés via le Collège d'électeurs en cas d'adhésion de plus de 21 Communautés de communes.

Chaque représentant désigné par le Collège d'électeurs des Communautés de communes concernées siège au Comité Syndical et dispose d'une voix au sein dudit Comité.

Article 11.3. Attributions

Le Comité Syndical est compétent sur toutes décisions d'intérêt commun de Nouvelle-Aquitaine Mobilités. A cette fin, le Comité Syndical :

- élit en son sein le Président de Nouvelle-Aquitaine Mobilités ;
- élit les Vice-présidents de Nouvelle-Aquitaine Mobilités parmi les Présidents de Comité de bassin ;
- élit les délégués membres de la commission d'appel d'offres ;
- élit les délégués membres de la commission de délégation de service public ;
- définit la composition des bassins de mobilité ;
- définit la composition des Commissions Locales de Mobilités ;
- désigne les délégués membres des Comités de bassin ;
- désigne les délégués membres des Commissions Locales de Mobilité ;
- désigne les délégués membres de la commission consultative des services publics locaux ;
- débat sur l'orientation budgétaire, au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités ;
- vote le budget principal et, le cas échéant, les budgets annexes au vu de la proposition des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités concernés ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- vote les concours financiers relatifs à la mise en œuvre ou à l'amélioration des services de transport en commun présentant un intérêt syndical ;
- approuve et révise le Programme Pluriannuel d'Investissement au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités concernés ;
- approuve et révise le Programme Pluriannuel d'Études, au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités concernés ;
- vote les décisions modificatives du budget principal, et, le cas échéant pour les budgets annexes, au vu de l'avis des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités concernés ;
- approuve le compte administratif du budget principal, et, le cas échéant pour les budgets annexes, au vu de l'avis des Comités de bassin et des Commissions Locales de Mobilités concernés ;
- approuve la modification des statuts ;
- adopte ou modifie le règlement intérieur ;
- adopte ou modifie le pacte financier ;
- adopte le tableau des effectifs du personnel ;
- délègue la gestion de service public ;
- décide des achats ou cessions, au vu de l'avis des Comités de bassin concernés et des Commissions Locales de Mobilités et, le cas échéant, après avis de l'autorité compétente de l'État ;
- délibère sur l'attribution de conventions d'aménagement, de délégations de service public, de marchés ou d'autres contrats, et de leurs avenants ;
- délibère sur l'adhésion d'un candidat, au vu de l'avis émis par le Comité de bassin et de la Commission Locale de Mobilité concernés ;
- délibère sur le retrait d'un membre au vu de l'avis du Comité de bassin et de la Commission Locale de Mobilité concernés ;
- est compétent pour tout projet ou question intéressant des membres de bassins de mobilité différents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

"Tous les délégués prennent part au vote pour les affaires présentant un intérêt commun à toutes les membres ; dans le cas contraire, ne prennent part au vote que les délégués représentant les membres concernés par l'affaire mise en délibération".

Le Comité Syndical peut déléguer certaines de ses attributions au Président ou au Bureau dans les conditions prévues par l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le quorum est considéré comme atteint si la majorité des délégués, titulaires ou suppléants, représentant au moins la moitié des voix du Comité Syndical, sont physiquement présents ou représentés par un pouvoir.

Lorsque l'ordre du jour du Comité Syndical porte sur une compétence visée aux articles 7.2 ou 7.3, le quorum est réputé atteint lorsque quatre délégués, titulaires ou suppléants, sont physiquement présents.

Lorsque l'ordre du jour du Comité Syndical porte sur une décision ayant donné lieu à un avis d'une commission locale de mobilité, le quorum est réputé atteint lorsque quatre délégués, titulaires ou suppléants, sont physiquement présents.

Les délibérations sont adoptées à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur. En cas de partage égal du nombre de voix, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 12. COMMISSIONS LOCALES DES MOBILITES

Pour l'exercice des compétences visées aux articles 7.1, 7.2 et 7.3, des commissions locales des mobilités peuvent être créées par le Comité Syndical qui en fixe la composition et le périmètre d'intervention.

Les compétences de Nouvelle-Aquitaine Mobilités s'exercent sur le territoire de chaque commission locale des mobilités.

Les modalités de fonctionnement des commissions locales des mobilités sont fixées par les règlements intérieurs du Syndicat mixte et de la Commission locale concernée.

Toute commission locale des mobilités constituée est consultée pour émettre un avis s'agissant des projets de décisions relatifs à l'exercice à l'échelle du territoire la concernant de la compétence obligatoire de coordination des offres, ainsi que

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

celles visées aux articles 7.2 et 7.3 des présents statuts. La délibération du Comité syndical créant une commission locale des mobilités fixe la liste des décisions donnant lieu à avis.

Pour permettre à la commission locale des mobilités d'émettre son avis, un projet de décision est transmis au Président désigné de la commission locale des mobilités. La commission dispose d'un délai maximal de 30 jours pour émettre son avis sur ledit projet. A défaut d'avis exprès dans le délai précité, celui-ci est réputé favorable.

En cas d'avis défavorable, la commission locale des mobilités peut émettre une ou des contre-proposition(s) à l'attention du Comité Syndical.

La commission locale des mobilités peut également proposer au Comité syndical à son initiative, par l'intermédiaire du Président, tout projet de délibération sur la mise en œuvre de projets à l'échelle de son territoire.

Peuvent être entendus en séances des commissions locales des mobilités, sans voix délibérative, les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements qui sont concernés ou intéressés par les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Les délégués siégeant dans les commissions locales des mobilités sont désignés par les membres. Ils peuvent être différents de ceux siégeant au Comité Syndical.

ARTICLE 13. COMITES DE BASSIN

Chaque bassin de mobilité est suivi par une instance dénommée Comité de bassin, regroupant, pour chaque bassin, la Région Nouvelle-Aquitaine et les autorités organisatrices de la mobilité concernées.

La composition des bassins de mobilité est définie par délibération du Comité Syndical.

Le nombre maximum de bassins de mobilité est fixé à 5.

Article 13.1. Composition

Le Comité de bassin est composé de délégués représentant les membres du bassin de mobilité concerné et désignés par les membres, à raison de :

- 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants pour les membres de plus de 100 000 habitants (population légale totale selon les données INSEE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

du dernier recensement disponible) ;

- 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant pour les autorités organisatrices de moins de 100 000 habitants
- Chaque délégué dispose d'un nombre de voix déterminé selon les seuils de population suivants :
- 3 voix par délégué pour les membres de plus de 500 000 habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 2 voix par délégué pour les membres de 100 000 à 499 999 habitants ;
- 1 voix par délégué pour les membres de moins de 100 000 habitants.

Les délégués désignés peuvent être différents de ceux siégeant au Comité Syndical.
Concernant les Départements membres de Nouvelle Aquitaine Mobilités, chaque Département désigne un délégué par Comité de bassin qui dispose de deux voix.

Concernant les Communautés de communes visées au dernier alinéa de l'article 9.1 des présents statuts, membres de Nouvelle Aquitaine Mobilités, chaque Communauté de communes désigne un délégué par Comité de bassin qui dispose d'une voix.
La modification du nombre total de délégués ou de voix ainsi que leurs répartitions respectives entre membres n'est possible que dans les conditions fixées à l'article 10 des présents statuts.
La durée du mandat de chaque délégué suit celle du mandat au titre duquel il siège.
En cas de vacances parmi les délégués, par suite de décès, démission ou toute autre cause, il doit être pourvu au remplacement par le membre concerné dans un délai de 3 mois.
En aucun cas, le nombre de voix d'un membre ne peut excéder la majorité absolue du nombre total de voix du Comité de bassin.
Dans le cas de figure où un membre disposerait de la majorité absolue du nombre total de voix au sein de son Comité de bassin, un plafonnement à 45% est appliqué et les voix écrêtées sont alors réparties proportionnellement à leurs poids en voix vers les autres membres du bassin de mobilité concerné.
Peuvent être entendus en séances des Comités de bassin, sans voix délibérative,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements qui sont concernés ou intéressés par les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Les Comités de bassin se réunissent dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Article 13.2. Attributions

Les Comités de bassin sont compétents au sein de leurs bassins de mobilité respectifs pour :

- élire un Président de Comité de bassin ;
- élire un Vice-président de Comité de bassin ;

Le cas échéant, les Comités de bassin sont préalablement consultés pour avis sur :

- le rapport d'orientation budgétaire ;
- le programme pluriannuel d'investissement ;
- le programme pluriannuel d'études ;
- le compte administratif du budget annexe du bassin de mobilité concerné ;
- les décisions modificatives du budget annexe du bassin de mobilité concerné ;
- les éventuels achats ou cessions concernant leurs bassins de mobilité respectifs ;
- la délibération relative à l'adhésion d'un candidat devant intégrer le bassin de mobilité concerné ;
- la délibération relative au retrait d'un membre si ce dernier appartient au bassin de mobilité concerné.

Le quorum est considéré comme atteint si la majorité des délégués, titulaires ou suppléants, représentant au moins la moitié des voix du Comité de bassin, sont physiquement présents.
Les délibérations et avis sont adoptés à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 14. PRESIDENT

Le Président de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est élu par le Comité Syndical au scrutin uninominal majoritaire à deux tours, pour une durée qui suit celle du mandat au titre duquel il siège.

Le Président assure la présidence du Comité Syndical et du Bureau.

Le Président est l'organe exécutif de Nouvelle-Aquitaine Mobilités. A ce titre, il :

- prépare et exécute les délibérations du Comité Syndical ;
- est chargé de faire exécuter les décisions prises par le Comité Syndical et le Bureau ;
- convoque les sessions du Comité Syndical, ouvre la session, dirige les débats, contrôle les votes et les déclare clos ;
- convoque en l'absence de Président des Commissions Locales de Mobilités, les Commissions Locales de Mobilités, ouvre la session, dirige les débats, contrôle les votes et les déclare clos ;
- convoque en l'absence de présidents de comité de Bassin les dits comités de Bassin ;
- assure la police de l'assemblée conformément aux dispositions du règlement intérieur ;
- ordonne les dépenses et prescrit l'exécution des recettes ;
- signe les marchés et contrats ;
- assure l'administration générale et nomme le personnel, y compris les conventions de détachement ;
- représente Nouvelle-Aquitaine Mobilités en justice ;
- attribue les marchés ou les autres contrats, et leurs avenants.

Le Président exerce les attributions qui lui sont déléguées par le Comité Syndical ou le Bureau dans le respect des lois et règlements en vigueur.
Le Président est seul chargé de l'administration, mais il peut déléguer par arrêté, sous sa surveillance et sa responsabilité, l'exercice d'une partie de ses fonctions à des Vice-présidents.
Le Président peut également donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

arrêté, délégation de signature à des membres du personnel de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

La délégation de signature peut être étendue aux attributions confiées par le Comité Syndical au Président, sauf si le Comité Syndical en a décidé autrement dans la délibération délégant ces attributions.

ARTICLE 15. PRESIDENTS DE COMITE DE BASSIN

Chaque Comité de bassin élit, au sein de ses délégués titulaires, un Président de Comité de bassin, au scrutin uninominal majoritaire à deux tours, pour une durée qui suit celle du mandat au titre duquel il siège.

Dans les mêmes conditions, chaque Comité de bassin élit, au sein de ses délégués titulaires, un Vice-président de Comité de bassin.

Les Présidents de Comités de bassin assurent la présidence des Comités de Bassins.

Le nombre maximum de Présidents de Comité de bassin est fixé à 5.

ARTICLE 16. BUREAU

Le Bureau est composé du Président et de l'ensemble des Vice-présidents de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Le Bureau exerce les attributions qui lui sont déléguées par le Comité Syndical dans les conditions prévues par l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Bureau assiste le Président dans l'exercice de ses fonctions et rend compte de ses décisions à chaque session du Comité Syndical.

Les délibérations sont adoptées à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur. En cas de partage égal des votes, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 17. COMITE DES PARTENAIRES DU TRANSPORT PUBLIC

Il est institué auprès de Nouvelle-Aquitaine Mobilités un Comité des Partenaires du Transport Public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 17.1 Composition

Le Comité des Partenaires du Transport Public comprend notamment :

- des représentants des organisations syndicales locales de transports collectifs ;
- des représentants d'associations d'usagers des transports collectifs et notamment d'associations de personnes handicapées.

Sa composition est déterminée par délibération du Comité Syndical à la majorité des 3/4 des voix exprimées.

Article 17.2 Attributions

Le Comité des Partenaires du Transport Public est notamment consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, la qualité des services de transport proposés par Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Article 17.3 Fonctionnement

Le fonctionnement du Comité des Partenaires du Transport Public est arrêté par délibération du Comité Syndical.
Le Comité des Partenaires du Transport Public se réunit au moins 1 fois par an.

ARTICLE 18. INSTANCES AUTRES

Le Syndicat Mixte se réserve la possibilité de créer toute instance de coopération et de travail à même de favoriser le développement de l'intermodalité et de concourir à la poursuite de l'intérêt syndical.

ARTICLE 19. REGLEMENT INTERIEUR

Le Comité Syndical établit un règlement intérieur précisant les modalités de fonctionnement des différentes instances de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.
Le règlement intérieur est adopté et modifié par délibération du Comité Syndical.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la CDBAS

CHAPITRE 3 — DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

ARTICLE 20. CONTROLE DE LEGALITE ET REGIME COMPTABLE

Nouvelle-Aquitaine Mobilités est un établissement public soumis au régime de la comptabilité publique des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs.

Conformément à l'article L.5721-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les dispositions du Titre III du Livre I de la Troisième Partie du même Code relative au contrôle de légalité et au caractère exécutoire des actes des autorités départementales sont applicables à Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Sont également applicables les dispositions des Chapitres II et VII du Titre I du Livre VI de la Première Partie du Code Général des Collectivités Territoriales relatives au contrôle budgétaire et aux comptables publics.

Les fonctions d'agent comptable de Nouvelle-Aquitaine Mobilités sont exercées par un Comptable public désignés par les autorités compétences.

Le Comptable public peut assister aux sessions du Comité Syndical.

ARTICLE 21. BUDGET ET FINANCEMENT

Le budget de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est constitué d'un budget principal et, le cas échéant, de budgets annexes attachés aux bassins de mobilité et aux Commissions locales de mobilité.

Le Comité Syndical établit un pacte financier intérieur précisant les modalités de fonctionnement financier de Nouvelle-Aquitaine Mobilités.

Le pacte financier est adopté et modifié par délibération du Comité Syndical.

Article 21.1. Budget principal

Le budget principal de Nouvelle-Aquitaine Mobilités est composé des dépenses et des recettes strictement affectées au financement des compétences obligatoires.

Les recettes du budget principal de Nouvelle-Aquitaine Mobilités comprennent notamment les contributions des membres au fonctionnement dont le montant en année pleine est fixé selon le tableau de l'annexe 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Concernant les Départements souhaitant adhérer à Nouvelle Aquitaine Mobilités, les contributions sont fixées selon les modalités visées ci-dessous sur la base de la population du Département défalquée de la population de Bordeaux Métropole pour le Département de la Gironde (du fait du transfert de la compétence voirie) :

- 120 000 € pour les Départements de 700 000 à 999 999 habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 100 000 € pour les Départements de 500 000 à 699 999 habitants ;
- 90 000 € pour les Départements de 400 000 à 499 999 habitants ;
- 70 000 € pour les Départements de 300 000 à 399 999 habitants ;
- 60 000 € pour les Départements de 200 000 à 299 999 habitants ;
- 50 000 € pour les Départements de 150 000 à 199 999 habitants ;
- 40 000 € pour les Départements de 100 000 à 149 999 habitants.

Le Comité Syndical délibère annuellement sur les montants de la contribution demandée à ses membres via le budget primitif et après débat des orientations budgétaires.

Les autres recettes du budget principal de Nouvelle-Aquitaine Mobilités comprennent non limitativement :

- Les contributions complémentaires des membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités, pour le projet billettique comme pour les études fléchées lors du vote du Budget Primitif.
- les participations financières de collectivités ou d'établissements publics non membres de Nouvelle-Aquitaine Mobilités correspondant à des actions d'intérêts communs par voie de convention ;
- le revenu des biens meubles ou immeubles appartenant à Nouvelle-Aquitaine Mobilités ;
- les subventions d'équipements ;
- les fonds de participations et concours financiers divers ;
- les dons et legs ;
- le produit des emprunts que Nouvelle-Aquitaine Mobilités sera autorisé à contracter ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- le produit de la vente des services faits par Nouvelle-Aquitaine Mobilités ;
- toute autre ressource autorisée par les lois et règlements en vigueur.
- Les dépenses du budget principal de Nouvelle-Aquitaine Mobilités comprennent :
- les charges à caractère général ;
- les charges de personnel et frais assimilés ;
- les autres charges de gestion, remboursements et frais divers ;
- les dépenses d'investissement et de recherche ;
- les subventions d'équipement relatives à la mise en œuvre ou à l'amélioration de l'intermodalité et des offres de transport présentant un intérêt syndical ;
- les subventions de fonctionnement relatives à la mise en œuvre ou à l'amélioration de l'intermodalité et des offres de transport présentant un intérêt syndical.

Article 21.2. Budgets annexes concernant les bassins de mobilité

Le cas échéant, pour chaque bassin de mobilité, un budget annexe avec autonomie financière et juridique est composé des dépenses et des recettes affectées exclusivement audit bassin de mobilité pour le financement d'actions à l'échelle locale.

Les membres ayant sollicité de Nouvelle-Aquitaine Mobilités pour la mise en œuvre d'actions à l'échelle d'un bassin de mobilité sont seuls responsables de l'équilibre financier du budget annexe de leur bassin de mobilité et apporteront, en tant que de besoin, les financements complémentaires nécessaires.

Sans son consentement, aucun membre de Nouvelle-Aquitaine Mobilités ne saurait être appelé ou recherché en vue d'apporter un financement complémentaire, de quelque nature qu'il soit, aux actions à l'échelle d'un bassin de mobilité.

Les membres du bassin de mobilité pourront convenir, en tant que de besoin, de tout accord précisant les modalités de prise en charge et de répartition du financement complémentaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 21.3. Budgets annexes avec autonomie financière et juridique concernant les commissions locales des mobilités

Le cas échéant, le budget annexe retraçant l'exercice des compétences de ladite commission sont composés :

- Des dépenses pouvant être affectées exclusivement aux dites compétences
- Des recettes pouvant être affectées exclusivement aux dites compétences
- Des recettes provenant des contributions des membres ayant transféré ou délégué les compétences exercées par la commission locale concernée.
- Les budgets annexes sont également financés par le produit du versement mobilité additionnel.

Au-delà des contributions fixées ci-dessus et des recettes propres à Nouvelle-Aquitaine Mobilités, Nouvelle-Aquitaine Mobilités pourra faire appel à des contributions complémentaires de ses membres pour répondre à un besoin de financement en fonctionnement ou en investissement.
Les membres ayant sollicité Nouvelle-Aquitaine Mobilités pour la mise en œuvre d'une commission locale de mobilité sont seuls responsables de l'équilibre financier du budget annexe de leur commission et apporteront, en tant que de besoin, les financements complémentaires nécessaires.

Article 21.4. Versement mobilité additionnel

Chaque Comité de bassin peut solliciter le Comité Syndical, lors de la conception du budget annexe de son bassin de mobilité, en vue de la mise en place du Versement Mobilité Additionnel dans les conditions prévues à l'article L.5722-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Le produit des recettes du Versement Mobilité Additionnel perçu par Nouvelle-Aquitaine Mobilités sera alors versé du budget général vers le budget annexe de la Commission Locales des Mobilités ou du Comité de bassin de mobilité demandeur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le produit des recettes de Versement Mobilité Additionnel sera perçu uniquement sur le(s) espace(s) à dominante urbaine de(s) l'autorité(s) organisatrice(s) demandeuse(s), conformément à l'article L.5722-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, et strictement affecté au financement des actions à l'échelle locale réalisées sur le(s) espace(s) à dominante urbaine en question. Le Versement Mobilité Additionnel sera alors perçu sur le territoire des communes multipolarisées, sauf à ce qu'une des autorités organisatrices de l'aire urbaine à laquelle appartiennent ces communes ne s'y oppose.

CHAPITRE 4 — DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 22. DISSOLUTION

Nouvelle-Aquitaine Mobilités peut être dissous dans les conditions prévues par les articles L5721-7 et L5721-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 23. RENVOI AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Toute circonstance non envisagée statutairement par les présents statuts est régie par les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les dispositions applicables aux EPCI.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Annexe 1 : Trajectoire financière des contributions de fonctionnement

	2022	2023	2024
Région Nouvelle-Aquitaine	1 150 000€	1 350 000€	1 350 000€
Bordeaux Métropole	200 000€	300 000€	300 000€
SM Pays Basque Adour	80 000€	95 000€	95 000€
Limoges Métropole	80 000€		
CU Grand Poitiers	67 500€		
CA de La Rochelle			
SM Pau BPM			
CA du Grand Angoulême	55 000€		
CA du Niortais			
CA du Bassin de Brive			
CA du Grand Périgueux			
SM Sud-Gironde Mobilités	40 500€		
CA du Libournais			
CA Royan Atlantique			
CA du Grand Châtellerault			
CA du Bocage Bressuirais			
CA du Bassin d'Arcachon Nord	27 000€		
CC Maremne Adour Côte Sud			
CA du Grand Cognac			
CA Rochefort Océan			
CA de Saintes			
CA Bergeracoise			
CA Val de Garonne			
CA du Grand Dax			
CA du Marsan			
CA Tulle Agglo	13 500€		
CA du Grand Guéret			
Communautés de communes visées au dernier alinéa l'article 9.1 des présents statuts	5 000€		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Annexe 2 : Trajectoire financière des subventions d'équipement

	2022	2023	2024
Région Nouvelle-Aquitaine	341 500€	62 500€	0€
Bordeaux Métropole	15 750€	15 750€	15 750€
SM Pays Basque Adour	11 025€	11 025€	11 025€
Limoges Métropole	9 450€	9 450€	9 450€
CU Grand Poitiers	7 875€	7 875€	7 875€
CA de La Rochelle			
SM Pau BPM			
CA du Grand Angoulême	6 300€	6 300€	6 300€
CA du Niortais			
CA du Bassin de Brive			
CA du Grand Périgueux			
SM Sud-Gironde Mobilités	4 725€	4 725€	4 725€
CA du Libournais			
CA Royan Atlantique			
CA du Bocage Bressuirais			
CA du Grand Châtellerault			
CA du Bassin d'Arcachon Nord	3 150€	3 150€	3 150€
CC Maremne Adour Côte Sud			
CA du Grand Cognac			
CA Rochefort Océan			
CA de Saintes			
CA Bergeracoise			
CA Val de Garonne			
CA du Grand Dax			
CA du Marsan			
CA Tulle Agglo	1 575€	1 575€	1 575€
CA du Grand Guéret			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA GIRONDE

DIRECTION DE LA
CITOYENNETE
ET DE LA LEGALITE
Bureau des Collectivités
Locales

ARRÊTÉ DU 13 JUIL. 2018

SYNDICAT MIXTE INTERMODAL DE NOUVELLE-AQUITAINE (SMINA)
- CREATION -

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5721-1 et suivants,

VU le Code des transports, et notamment les articles L1231-10 et suivants,

VU les délibérations des 22 autorités organisatrices de la mobilité suivantes :

la région Nouvelle-Aquitaine - Bordeaux Métropole - la communauté d'agglomération du Libournais CALI - la communauté d'agglomération de Grand Périgueux - la communauté d'agglomération Bergeracoise - la communauté d'agglomération du Grand Dax - la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud - la communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan - la communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération - la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - la communauté d'agglomération de Grand Cognac - la communauté d'agglomération de La Rochelle - la communauté d'agglomération Royan Atlantique - la communauté d'agglomération Rochefort Océan - la communauté d'agglomération de Saintes - la communauté urbaine du Grand Poitiers – la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais - la communauté d'agglomération du Niortais - la communauté d'agglomération Limoges Métropole - la communauté d'agglomération du Bassin de Brive - la communauté d'agglomération Tulle Agglo - la communauté d'agglomération du Grand Guéret ;

VU le projet de statuts,

VU l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde relatif au rattachement du syndicat au payeur régional,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale des Landes réunie le 11 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Creuse réunie le 21 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Vienne réunie le 22 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Gironde réunie le 25 juin 2018,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESTEIGAUX, Présidente de la CORAS

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de Lot-et-Garonne réunie le 25 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Charente réunie le 28 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale des Deux-Sèvres réunie le 29 juin 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Haute-Vienne réunie le 2 juillet 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Corrèze réunie le 2 juillet 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Dordogne réunie le 9 juillet 2018,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la coopération intercommunale de la Charente-Maritime réunie le 13 juillet 2018,

CONSIDÉRANT que les dispositions requises sont remplies,

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde ;

A R R Ê T E

ARTICLE PREMIER -Est autorisée la création d'un syndicat mixte ouvert dénommé : SYNDICAT MIXTE INTERMODAL DE NOUVELLE-AQUITAINE (SMINA) conformément aux statuts joints en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 - Ce syndicat mixte ouvert relève des dispositions des articles L5721-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 3 - Ce groupement exerce des compétences obligatoires et facultatives telles que définies dans les statuts joints en annexe. La création de budgets annexes devra être effectuée lors des premières réunions du comité syndical.

ARTICLE 4 - Le syndicat mixte ouvert associe les 22 autorités organisatrices de la mobilité suivantes :

- la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Bordeaux Métropole ;
- la Communauté d'agglomération du Libournais CALI ;
- la Communauté d'agglomération de Grand Périgueux ;
- la Communauté d'agglomération Bergeracoise ;
- la Communauté d'agglomération du Grand Dax ;
- la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- la Communauté d'agglomération de Mont-de-Marsan ;
- la Communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération ;
- la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême ;
- la Communauté d'agglomération de Grand Cognac ;
- la Communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- la Communauté d'agglomération Royan Atlantique ;
- la Communauté d'agglomération Rochefort Océan ;
- la Communauté d'agglomération de Saintes ;
- la Communauté urbaine du Grand Poitiers ;
- la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ;
- la Communauté d'agglomération du Niortais ;
- la Communauté d'agglomération Limoges Métropole ;
- la Communauté d'agglomération du Bassin de Brive ;
- la Communauté d'agglomération Tulle Agglo ;
- la Communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 5 - Le siège social du syndicat mixte ouvert est fixé à BORDEAUX.

ARTICLE 6 - Le syndicat mixte ouvert est créé pour une durée illimitée.

ARTICLE 7 - Les fonctions de receveur sont exercées par le PAYEUR REGIONAL.

ARTICLE 8 - Le Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde et les préfets des autres départements de la région Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Gironde. Une copie du présent arrêté accompagnée de l'annexe précitée sera notifiée aux :

. Président du conseil régional
. Présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés,
. Présidents des conseils départementaux,
. Président de la Chambre Régionale des Comptes,
. Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
. Directrice Régionale des Finances Publiques de la Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde,
. Payeur régional.

ARTICLE 9 - Les annexes précitées relatives aux nouveaux statuts ainsi que les délibérations précitées sont consultables auprès du groupement, des collectivités territoriales et administrations concernées.

ARTICLE 10 - La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Fait à Bordeaux, le 13 JUIL. 2018

LE PREFET,

Didier LALLEMENT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

DOCUMENT ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
EN DATE DU 13 JUIL. 2018

SYNDICAT MIXTE INTERMODAL

DE

NOUVELLE-AQUITAINE

STATUTS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

En application des dispositions des articles L1231-10 et suivants du Code des transports et des articles L5721-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, il est créé, entre les autorités organisatrices adhérentes mentionnées à l'annexe 1 ci-après, un syndicat mixte intermodal, désigné ci-après le « Syndicat Mixte » dont les statuts sont les suivants.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. OBJET

Le Syndicat Mixte a pour objectif le développement, la facilitation et la promotion des transports en commun et l'intermodalité sur son périmètre.

Pour ce faire, le Syndicat Mixte assure la coopération de ses membres en vue de coordonner les services de transport qu'ils organisent, de mettre en place un système d'information multimodale, une tarification coordonnée ainsi que des titres de transports uniques ou unifiés.

Les autorités organisatrices membres du Syndicat Mixte, ainsi que leurs partenaires délégués par convention, s'engagent à fournir au Syndicat Mixte toutes les données techniques, horaires et tarifaires nécessaires afin de favoriser le développement de l'intermodalité et de concourir à la poursuite de l'intérêt syndical.

Les compétences du Syndicat Mixte sont exposées à l'article 7 des présents statuts.

ARTICLE 2. DUREE

Le Syndicat Mixte est créé pour une durée illimitée. Il peut toutefois être dissous par application des dispositions de l'article 21 des présents statuts.

ARTICLE 3. DENOMINATION

Le Syndicat Mixte est dénommé : « Syndicat Mixte Intermodal de Nouvelle-Aquitaine » (SMINA).

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège du Syndicat Mixte est situé à Bordeaux, **[à compléter]**.

Le siège du Syndicat Mixte peut être modifié par délibération du Comité Syndical.

ARTICLE 5. PERIMETRE

Le périmètre du Syndicat Mixte est le périmètre de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le Syndicat Mixte peut également agir pour le développement de l'intermodalité et la mise en œuvre d'actions de coopération avec des régions et des territoires limitrophes en France ou en Espagne.

ARTICLE 6. MEMBRES

La liste des membres du Syndicat Mixte est la suivante :

- Région Nouvelle-Aquitaine ;
- Communauté d'agglomération du GrandAngoulême ;
- Communauté d'agglomération Bergeracoise ;
- Bordeaux Métropole ;
- Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais ;
- Communauté d'agglomération du Bassin de Brive ;
- Communauté d'agglomération de Grand Cognac ;
- Communauté d'agglomération du Grand Dax ;
- Communauté d'agglomération du Grand Guéret ;
- Communauté d'agglomération de La Rochelle ;
- Communauté d'agglomération du Libournais ;
- Communauté d'agglomération Limoges Métropole ;
- Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;
- Communauté d'agglomération Val de Garonne Agglomération ;
- Communauté d'agglomération du Marsan ;
- Communauté d'agglomération du Niortais ;
- Communauté d'agglomération de Grand Périgueux ;
- Communauté urbaine du Grand Poitiers ;
- Communauté d'agglomération Rochefort Océan ;
- Communauté d'agglomération Royan Atlantique ;
- Communauté d'agglomération de Saintes ;
- Communauté d'agglomération Tulle Agglo.

D'autres autorités organisatrices peuvent adhérer au Syndicat Mixte sous réserve du respect des modalités d'adhésion prévues à l'article 8.1 des présents statuts.

ARTICLE 7. COMPETENCES

ARTICLE 7.1. COMPETENCES OBLIGATOIRES

Le Syndicat Mixte, conformément à son objet, exerce obligatoirement les compétences suivantes :

- coordonner les services de transport de voyageurs organisés par les autorités organisatrices membres ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- mettre en place un système d'information multimodale à l'intention des usagers ;
- mettre en place une tarification coordonnée permettant la délivrance de titres de transports uniques ou unifiés.

Le Syndicat Mixte exerce les compétences obligatoires énoncées ci-avant pour l'ensemble de ses membres et sur l'ensemble de son périmètre.

D'une manière générale, le Syndicat Mixte peut réaliser toute étude, concertation ou communication concourant au développement de l'intermodalité ainsi qu'à l'observation et à l'amélioration des services de transport de voyageurs exploités par ses membres au sein de son périmètre.

ARTICLE 7.2. COMPETENCES FACULTATIVES

Le Syndicat Mixte, en lieu et place de ses membres, peut exercer facultativement les compétences suivantes :

- organiser des services publics réguliers et des services à la demande ;
- et assurer, à ce titre, la réalisation et la gestion d'équipements et d'infrastructures de transport.

Les compétences facultatives peuvent concerner tout ou partie des autorités organisatrices membres du Syndicat Mixte.

Le Syndicat Mixte exerce les compétences facultatives énoncées ci-avant dans un niveau de coopération complémentaire, sur sollicitation préalable des Comités de bassin et après approbation par délibération du Comité Syndical adoptée à la majorité qualifiée des 2/3 des voix exprimées.

Les autorités organisatrices membres concernées par l'exercice de compétences facultatives peuvent décider par délibération de transférer ou de ne pas transférer au Syndicat Mixte la ou les compétence(s) facultatives (s) énoncées ci-avant.

La mise en œuvre opérationnelle des compétences facultatives se traduit par l'élaboration par les Comités de bassin, le cas échéant, d'un budget annexe du bassin d'intermodalité avant soumission au Comité Syndical.

ARTICLE 7.3. ACTIVITES ANNEXES

Le Syndicat Mixte peut exercer des activités annexes à la double condition, d'une part, que ces activités soient le complément normal de ses missions statutaires obligatoires et, d'autre part, que ces activités soient à la fois d'intérêt général et directement utiles au Syndicat Mixte.

Le Syndicat Mixte peut apporter un concours financier à la mise en œuvre par ses membres, ou leurs partenaires délégués par convention, de nouveaux services de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

transport en commun ou l'amélioration de services existants présentant un intérêt syndical.

ARTICLE 8. PROCEDURES D'ADHESION ET DE RETRAIT

ARTICLE 8.1. PROCEDURE D'ADHESION

L'adhésion au Syndicat Mixte est subordonnée aux délibérations concordantes de l'assemblée délibérante de l'autorité organisatrice candidate et du Comité Syndical, après avis du Comité de bassin concerné.

La délibération du Comité Syndical fixe notamment les modifications apportées à la composition du Comité Syndical, du Comité de bassin concerné ainsi qu'à la répartition des contributions financières des membres.

L'adhésion d'une nouvelle autorité organisatrice entraine la modification de l'annexe 1 des présents statuts.

ARTICLE 8.2. PROCEDURE DE RETRAIT

Une autorité organisatrice membre peut se retirer du Syndicat Mixte à tout moment, sous réserve de l'apurement de ses engagements financiers.

La procédure de retrait d'une autorité organisatrice membre du Syndicat Mixte est engagée à la suite d'une délibération de principe prise par son assemblée délibérante.

Le Président de l'autorité organisatrice membre concernée en informe par courrier le Président du Syndicat Mixte au plus tard 1 an avant la date de retrait envisagée.

Au cours de ce délai d'1 an avant la date de retrait envisagée, le Comité Syndical doit se prononcer par délibération sur son acceptation ou non du retrait de l'autorité organisatrice, après avis du Comité de bassin concerné.

L'acceptation par le Comité Syndical entraine le retrait effectif de l'autorité organisatrice concernée.

Le(s) délégué(s) de l'autorité organisatrice concernée ne participe(nt) pas au vote des délibérations de retrait prise par le Comité Syndical.

Une convention de retrait définit les modalités juridiques, financières et techniques du retrait, ainsi que les modalités relatives aux ressources humaines, le cas échéant après consultation d'experts.

Cette convention de retrait doit être approuvée par des délibérations concordantes de l'assemblée délibérante de l'autorité organisatrice concernée et du Comité Syndical, après avis du Comité de bassin concerné.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

En tout état de cause, le retrait s'effectue dans les conditions fixées à l'article L5211-25-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A défaut d'accord, et conformément à l'article L5721-6-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les modalités financières sont fixées par arrêté du ou des représentants de l'État dans le ou les départements concernés.

Le retrait d'une autorité organisatrice membre entraine la modification de l'annexe 1 des présents statuts.

ARTICLE 9. MODIFICATION DES STATUTS

La procédure de modification des statuts est engagée à l'initiative du Président du Syndicat Mixte.

Le projet de modification des statuts doit être approuvé par délibération du Comité Syndical adoptée à la majorité qualifiée des 2/3 des voix exprimées.

CHAPITRE 2 – ORGANISATION

ARTICLE 10. GOUVERNANCE

Le Syndicat Mixte comprend une gouvernance à double niveau :

- un niveau régional, administré par le Comité Syndical qui assure la gestion générale et la mise en œuvre les projets d'envergure régionale ;
- un niveau local, géré par des Comités de bassin, regroupant, pour chaque bassin d'intermodalité, la Région Nouvelle-Aquitaine et les autorités organisatrices de la mobilité concernées, et assurant la mise en œuvre des projets d'envergure locale. Les limites territoriales des bassins d'intermodalité sont définies par délibération du Comité Syndical.

ARTICLE 11. COMITE SYNDICAL

Le Syndicat Mixte est administré par un organe délibérant dénommé le Comité Syndical.

ARTICLE 11.1. COMPOSITION

Le Comité Syndical est composé de l'ensemble des délégués représentant les autorités organisatrices membres du Syndicat Mixte.

Les délégués de chaque autorité organisatrice sont désignés par leurs assemblées délibérantes respectives, en leur sein, à raison de :

- 6 délégués titulaires et 6 délégués suppléants pour les autorités organisatrices de plus de 1 000 000 d'habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 4 délégués titulaires et 4 délégués suppléants pour les autorités organisatrices de 500 000 à 999 999 habitants ;
- 3 délégués titulaires et 3 délégués suppléants pour les autorités organisatrices de 300 000 à 499 999 habitants ;
- 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants pour les autorités organisatrices de 100 000 à 299 999 habitants ;
- 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant pour les autorités organisatrices de moins de 100 000 habitants.

Chaque délégué dispose d'un nombre de voix déterminé selon les seuils de population suivants :

- 6 voix par délégué pour les autorités organisatrices de plus de 1 000 000 d'habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 3 voix par délégué pour les autorités organisatrices de 500 000 à 999 999 habitants ;
- 2 voix par délégué pour les autorités organisatrices de 100 000 à 499 999 habitants ;
- 1 voix par délégué pour les autorités organisatrices de moins de 100 000 habitants.

La modification du nombre total de délégués ou de voix ainsi que leurs répartitions respectives entre autorités organisatrices membres n'est possible que par une modification des statuts.

La durée du mandat de chaque délégué suit celle du mandat au titre duquel il siège.

En cas de vacance parmi les délégués, par suite de décès, démission ou toute autre cause, il doit être pourvu au remplacement par l'autorité organisatrice concernée dans un délai de 2 mois.

En l'absence de désignation de délégué(s) d'une autorité organisatrice membre du Syndicat Mixte, il est fait application des dispositions de l'article L5211-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En cas de transformation ou de fusion d'une ou plusieurs autorités organisatrices membres du Syndicat Mixte, la nouvelle structure est substituée de plein droit au(x) autorité(s) organisatrice(s) membre(s) concernée(s) dans toutes leurs délibérations et tous leurs actes dans les conditions définies par le Code Général des Collectivités Territoriales ou les lois et règlements en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

En aucun cas, le nombre de voix d'une autorité organisatrice membre ne peut excéder la majorité absolue du nombre total de voix du Comité Syndical.

Peuvent être invités à siéger au Comité Syndical, sans voix délibérative, les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements qui, sans constituer des autorités organisatrices, sont toutefois concernés ou intéressés par les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Le Comité Syndical se réunit dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

ARTICLE 11.2. ATTRIBUTIONS

Le Comité Syndical est compétent sur toutes décisions d'intérêt commun du Syndicat Mixte. A cette fin, le Comité Syndical :

- élit en son sein le Président du Syndicat Mixte ;
- élit les Vice-présidents du Syndicat Mixte parmi les Présidents de Comité de bassin ;
  définit les limites territoriales des bassins d'intermodalité ;
- désigne les délégués membres des Comités de bassin ;
- désigne les délégués membres de la commission d'appel d'offres ;
- désigne les délégués membres de la commission de délégation de service public ;
- désigne les délégués membres de la commission consultative des services publics locaux ;
- débat sur l'orientation budgétaire, au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin ;
- vote le budget principal et, le cas échéant, les budgets annexes au vu de la proposition des Comités de bassin concernés ;
- vote les concours financiers relatifs à la mise en œuvre ou à l'amélioration des services de transport en commun présentant un intérêt syndical ;
- approuve et révise le Programme Pluriannuel d'Investissement du Syndicat Mixte au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin concernés ;
- approuve et révise le Programme Pluriannuel d'Études du Syndicat Mixte, au vu, le cas échéant, de l'avis des Comités de bassin concernés ;
- approuve la mise en œuvre de compétences facultatives au sein des bassins d'intermodalité, au vu, le cas échéant, de la proposition des Comités de bassin concernés ;
- vote les décisions budgétaires modificatives du budget principal, et, le cas échéant pour les budgets annexes, au vu de l'avis des Comités de bassin concernés ;
- approuve le compte administratif du budget principal, et, le cas échéant pour les budgets annexes, au vu de l'avis des Comités de bassin concernés ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- approuve la modification des statuts du Syndicat Mixte ;
- adopte ou modifie le règlement intérieur du Syndicat Mixte ;
- adopte ou modifie le pacte financier du Syndicat Mixte ;
- adopte le tableau des effectifs du personnel du Syndicat Mixte ;
- délègue la gestion de service public ;
- décide des achats ou cessions, au vu de l'avis des Comités de bassin concernés et, le cas échéant, après avis de l'autorité compétente de l'État ;
- délibère sur l'attribution de conventions d'aménagement, de délégations de service public, de marchés ou d'autres contrats, et de leurs avenants ;
- délibère sur l'adhésion d'une autorité organisatrice candidate, au vu de l'avis émis par le Comité de bassin au sein duquel l'autorité organisatrice candidate souhaite adhérer ;
- délibère sur le retrait d'une autorité organisatrice membre au vu de l'avis du Comité de bassin au sein duquel l'autorité organisatrice est adhérente ;
- est compétent pour tout projet ou question intéressant des autorités organisatrices membres de bassins d'intermodalité différents.

Le Comité Syndical peut déléguer certaines de ses attributions au Président ou au Bureau dans les conditions prévues par l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le quorum est considéré comme atteint si la majorité des délégués, titulaires ou suppléants, représentant au moins la moitié des voix du Comité Syndical, sont physiquement présents.

Les délibérations sont adoptées à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur. En cas de partage égal du nombre de voix, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 12. COMITES DE BASSIN

Chaque bassin d'intermodalité est géré par une instance dénommée Comité de bassin.

Le nombre maximum de bassins d'intermodalité est fixé à 5.

ARTICLE 12.1. COMPOSITION

Le Comité de bassin est composé de délégués représentants les autorités organisatrices membres du bassin d'intermodalité concerné désignés parmi les délégués du Conseil Syndical, à raison de :

- 2 délégués titulaires et 2 délégués suppléants pour les autorités organisatrices de plus de 500 000 d'habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant pour les autorités organisatrices de moins de 500 000 habitants.

Chaque délégué dispose d'un nombre de voix déterminé selon les seuils de population suivants :

- 3 voix par délégué pour les autorités organisatrices de plus de 500 000 d'habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 2 voix par délégué pour les autorités organisatrices de 100 000 à 499 999 habitants ;
- 1 voix par délégué pour les autorités organisatrices de moins de 100 000 habitants.

La modification du nombre total de délégués ou de voix ainsi que leurs répartitions respectives entre autorités organisatrices membres n'est possible que par une modification des statuts.

La durée du mandat de chaque délégué suit celle du mandat au titre duquel il siège.

En cas de vacance parmi les délégués, par suite de décès, démission ou toute autre cause, il doit être pourvu au remplacement par l'autorité organisatrice concernée dans un délai de 2 mois.

En aucun cas, le nombre de voix d'une autorité organisatrice membre ne peut excéder la majorité absolue du nombre total de voix du Comité de bassin. Dans le cas de figure où une autorité organisatrice disposerait de la majorité absolue du nombre total de voix au sein de son Comité de bassin, un plafonnement à 45% est appliqué et les voix écrêtées sont alors réparties proportionnellement à leurs poids en voix vers les autres autorités organisatrices membres du bassin d'intermodalité concerné.

Peuvent être invités à siéger aux Comités de bassin, sans voix délibérative, les représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements qui, sans constituer des autorités organisatrices, sont toutefois concernés ou intéressés par les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Les Comités de bassin se réunissent dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

ARTICLE 12.2. ATTRIBUTIONS

Les Comités de bassin sont compétents au sein de leurs bassins d'intermodalité respectifs pour :

- élire un Président de Comité de bassin ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- proposer au Comité Syndical la mise en œuvre de compétences facultatives ;
- concevoir le budget annexe du bassin d'intermodalité.

Le cas échéant, les Comités de bassin sont préalablement consultés pour avis par le Comité Syndical pour :

- le débat d'orientation budgétaire ;
- l'approbation des budgets annexes de leurs bassins d'intermodalité respectifs ;
- l'approbation et la révision du Programme Pluriannuel d'Investissement du Syndicat Mixte ;
- l'approbation et la révision du Programme Pluriannuel d'Études du Syndicat Mixte ;
- l'approbation des décisions budgétaires modificatives concernant les budgets annexes de leurs bassins d'intermodalité respectifs ;
- l'approbation du compte administratif concernant les budgets annexes de leurs bassins d'intermodalité respectifs ;
- les éventuels achats ou cessions concernant leurs bassins d'intermodalité respectifs ;
- la délibération relative à l'adhésion d'une autorité organisatrice candidate si cette dernière adhère à leurs bassins d'intermodalité ;
- la délibération relative au retrait d'une autorité organisatrice membre si cette dernière est adhérente à leurs bassins d'intermodalité ;
- toutes questions les concernant exclusivement.

Le quorum est considéré comme atteint si la majorité des délégués, titulaires ou suppléants, représentant au moins la moitié des voix du Comité de bassin, sont physiquement présents.

Les délibérations et avis sont adoptés à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur.

ARTICLE 13. PRESIDENT

Le Président du Syndicat Mixte est élu par le Comité Syndical au scrutin uninominal majoritaire à deux tours, pour une durée de 3 ans.

Il peut être mis fin par anticipation au mandat du Président par demande préalable des 2/3 des délégués du Comité Syndical puis par un vote du Comité Syndical à la majorité absolue des voix exprimés.

Le Président assure la présidence du Comité Syndical et du Bureau.

Le Président est l'organe exécutif du Syndicat Mixte. A ce titre, il :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- prépare et exécute les délibérations du Comité Syndical ;
- est chargé de faire exécuter les décisions prises par le Comité Syndical et le Bureau ;
- convoque les sessions du Comité Syndical, ouvre la session, dirige les débats, contrôle les votes et les déclare clos ;
- assure la police de l'assemblée conformément aux dispositions du règlement intérieur ;
- ordonne les dépenses et prescrit l'exécution des recettes ;
- signe les marchés et contrats ;
- assure l'administration générale et nomme le personnel ;
- représente le Syndicat Mixte en justice.

Le Président exerce les attributions qui lui sont déléguées par le Comité Syndical ou le Bureau dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Le Président est seul chargé de l'administration, mais il peut déléguer par arrêté, sous sa surveillance et sa responsabilité, l'exercice d'une partie de ses fonctions à des Vice-présidents.

Le Président peut également donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature à des membres du personnel du Syndicat Mixte.

La délégation de signature peut être étendue aux attributions confiées par le Comité Syndical au Président, sauf si le Comité Syndical en a décidé autrement dans la délibération délégant ces attributions.

ARTICLE 14. PRESIDENTS DE COMITE DE BASSIN

Chaque Comité de bassin élit, au sein de ses délégués titulaires, un Président de Comité de bassin, au scrutin uninominal majoritaire à deux tours, pour une durée de 3 ans.

Il peut être mis fin par anticipation au mandat du Président de Comité de bassin par demande préalable des 2/3 des délégués du Comité de Bassin puis par un vote à la majorité absolue des délégués du Comité de bassin.

La fin de mandat du Président entraine la fin de mandat des Présidents de Comité de bassin.

Les Présidents de Comités de bassin assurent la présidence des Comités de Bassins.

Le nombre maximum de Présidents de Comité de bassin est fixé à 5.

Les Présidents de Comité de bassin exercent au sein de leurs Comités de bassins respectifs les attributions qui leurs sont déléguées par le Comité Syndical et le Président par arrêté dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 15. BUREAU

Le Bureau est composé du Président et de l'ensemble des Vice-présidents du Syndicat Mixte.

Le Bureau exerce les attributions qui lui sont déléguées par le Comité Syndical dans les conditions prévues par l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Bureau assiste le Président dans l'exercice de ses fonctions et rend compte de ses décisions à chaque session du Comité Syndical.

Les délibérations sont adoptées à la majorité absolue des voix exprimées, sauf disposition spécifique fixée par les statuts ou le règlement intérieur. En cas de partage égal des votes, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 16. COMITE DES PARTENAIRES DU TRANSPORT PUBLIC

Il est institué auprès du Syndicat Mixte un Comité des Partenaires du Transport Public.

ARTICLE 16.1 COMPOSITION

Le Comité des Partenaires du Transport Public comprend notamment :

- des représentants des organisations syndicales locales de transports collectifs ;
- des représentants d'associations d'usagers des transports collectifs et notamment d'associations de personnes handicapées.

Sa composition est déterminée par délibération du Comité Syndical à la majorité des 3/4 des voix exprimées.

ARTICLE 16.2 ATTRIBUTIONS

Le Comité des Partenaires du Transport Public est notamment consulté sur l'offre, les stratégies tarifaires et de développement, la qualité des services de transport proposés par le Syndicat Mixte.

ARTICLE 16.3 FONCTIONNEMENT

Le fonctionnement du Comité des Partenaires du Transport Public est arrêté par délibération du Comité Syndical.

Le Comité des Partenaires du Transport Public se réunit au moins 1 fois par an.

ARTICLE 17. INSTANCES AUTRES

Le Syndicat Mixte se réserve la possibilité de créer toute instance de coopération et de travail à même de favoriser le développement de l'intermodalité et de concourir à la poursuite de l'intérêt syndical.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 18. REGLEMENT INTERIEUR

Le Conseil Syndical établit un règlement intérieur précisant les modalités de fonctionnement des différentes instances du Syndicat Mixte.

Le règlement intérieur est adopté et modifié par délibération du Comité Syndical.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

ARTICLE 19. CONTROLE DE LEGALITE ET REGIME COMPTABLE

Le Syndicat Mixte est un établissement public soumis au régime de la comptabilité publique des collectivités territoriales et de leurs établissements publics.

Conformément à l'article L5721-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, les dispositions du Titre III du Livre I de la Troisième Partie du même Code relatives au contrôle de légalité et au caractère exécutoire des actes des autorités départementales sont applicables au Syndicat Mixte.

Sont également applicables au Syndicat Mixte les dispositions des Chapitres II et VII du Titre I du Livre VI de la Première Partie du Code Général des Collectivités Territoriales relatives au contrôle budgétaire et aux comptables publics.

Les fonctions d'agent comptable du Syndicat Mixte sont exercées par un Comptable public désignés par les autorités compétences.

Le Comptable public pourra assister aux sessions du Comité Syndical.

ARTICLE 20. BUDGET ET FINANCEMENT

Le budget du Syndicat Mixte est constitué d'un budget principal et, le cas échéant, de budgets annexes attachés aux bassins d'intermodalité et à l'exercice de compétences facultatives au sein de ces mêmes bassins.

Le Conseil Syndical établit un pacte financier intérieur précisant les modalités de fonctionnement financier du Syndicat Mixte.

Le pacte financier est adopté et modifié par délibération du Comité Syndical.

ARTICLE 20.1. BUDGET PRINCIPAL

Le budget principal du Syndicat Mixte est composé des dépenses et des recettes strictement affectées au financement des compétences obligatoires.

Les recettes du budget principal du Syndicat Mixte comprennent notamment les contributions financières des membres dont le montant en année pleine est fixé selon les seuils de population suivants :

- 850 000 € pour l'autorité organisatrice régionale ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 100 000 € pour les autorités organisatrices de 700 000 à 999 999 habitants (population légale totale selon les données INSEE du dernier recensement disponible) ;
- 90 000 € pour les autorités organisatrices de 500 000 à 699 999 habitants ;
- 80 000 € pour les autorités organisatrices de 400 000 à 499 999 habitants ;
- 70 000 € pour les autorités organisatrices de 300 000 à 399 999 habitants ;
- 60 000 € pour les autorités organisatrices de 200 000 à 299 999 habitants ;
- 50 000 € pour les autorités organisatrices de 150 000 à 199 999 habitants ;
- 40 000 € pour les autorités organisatrices de 100 000 à 149 999 habitants ;
- 30 000 € pour les autorités organisatrices de 75 000 à 99 999 habitants ;
- 20 000 € pour les autorités organisatrices de 50 000 à 74 999 habitants ;
- 10 000 € pour les autorités organisatrices de moins de 50 000 habitants.

Le Comité Syndical délibère annuellement sur les montants de contribution financière demandée à ses membres à l'occasion du débat d'orientations budgétaires.

Les autres recettes du budget principal du Syndicat Mixte comprennent non limitativement :

- les contributions exceptionnelles des autorités organisatrices du Syndicat Mixte ou de certaines d'entre elles ;
- les participations financières de collectivités ou d'établissements publics non membres du Syndicat Mixte correspondant à des actions d'intérêts communs par voie de convention ;
- le revenu des biens meubles ou immeubles appartenant au Syndicat Mixte ;
- les subventions ;
- les fonds de participations et concours financiers divers ;
- les dons et legs ;
- le produit des emprunts que le Syndicat Mixte sera autorisé à contracter ;
- le produit de la vente des services faits par le Syndicat Mixte ;
- toute autre ressource autorisée par les lois et règlements en vigueur.

Les dépenses du budget principal du Syndicat Mixte comprennent :

- les charges à caractère général ;
- les charges de personnel et frais assimilés ;
- les autres charges de gestion, remboursements et frais divers ;
- les dépenses d'investissement et de recherche ;
- les subventions d'équipement relatives à la mise en œuvre ou à l'amélioration de l'intermodalité et des offres de transport présentant un intérêt syndical ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- les subventions de fonctionnement relatives à la mise en œuvre ou à l'amélioration de l'intermodalité et des offres de transport présentant un intérêt syndical.

ARTICLE 20.2. BUDGETS ANNEXES

Le cas échéant, pour chaque bassin d'intermodalité, un budget annexe est composé des dépenses et des recettes affectées exclusivement audit bassin d'intermodalité pour le financement des compétences facultatives.

Les autorités organisatrices membres ayant sollicité le Syndicat Mixte pour la mise en œuvre de compétences facultatives au sein d'un bassin d'intermodalité sont seules responsables de l'équilibre financier du budget annexe de leur bassin d'intermodalité et apporteront, en tant que de besoin, les financements complémentaires nécessaires.

Une autorité organisatrice qui ne serait pas membre de ce bassin d'intermodalité ou qui n'aurait pas sollicité la mise en œuvre de compétences facultatives ne pourra donc, sans son consentement, être appelé ni recherché pour apporter un financement complémentaire de quelque nature qu'elle soit au budget annexe dudit bassin d'intermodalité.

Les autorités organisatrices de ce bassin d'intermodalité pourront convenir, en tant que de besoin, de tout accord précisant les modalités de prise en charge et de répartition du financement complémentaire.

ARTICLE 20.3. VERSEMENT TRANSPORT ADDITIONNEL

Chaque Comité de bassin peut solliciter le Comité Syndical, lors de la conception du budget annexe de son bassin d'intermodalité, en vue de la mise en place du Versement Transport additionnel dans les conditions prévues à l'article L5722-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le produit des recettes du Versement Transport additionnel perçu par le Syndicat Mixte sera alors versé du budget général vers le budget annexe du bassin d'intermodalité demandeur.

Le produit des recettes de Versement Transport additionnel sera perçu uniquement sur le(s) espace(s) à dominante urbaine de(s) l'autorité(s) organisatrice(s) demandeuse(s), conformément à l'article L5722-7 du Code Général des Collectivités Territoriales, et strictement affecté au financement de compétences facultatives et d'activités annexes exercées sur le(s) espace(s) à dominante urbaine en question. Le Versement Transport additionnel sera alors perçu sur le territoire des communes multipolarisées, sauf à ce qu'une des autorités organisatrices de l'aire urbaine à laquelle appartiennent ces communes ne s'y oppose.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-066-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le Versement Transport additionnel ne pourra être perçu sur des communes appartenant à un ressort territorial d'une autorité organisatrice membre du Syndicat Mixte.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21. DISSOLUTION

Le Syndicat Mixte peut être dissous dans les conditions prévues par les articles L5721-7 et L5721-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 22. RENVOI AU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Toute circonstance non envisagée statutairement par les présents statuts est régies par les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066043

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-067

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Pascal BERILLON **N° DEL-2024-06-067**

SECONDE VALIDATION DU PROJET DU NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2030

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°DEL-2024-02-001 du 29 février 2024, le Conseil Communautaire a approuvé l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 et a autorisé la Présidente de la COBAS à transmettre pour avis ce projet aux personnes publiques associées.

La Présidente de la COBAS a transmis ce projet aux communes membres et au SYBARVAL, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), pour rendre leur avis sur ce dernier dans le délai de 2 mois, conformément à l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Les Conseils Municipaux des communes d'Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich ont émis un avis favorable sur ce projet de PLH, sans demande de modification.

Le SYBARVAL a émis également un avis favorable, assorti des principales remarques listées en annexe de la présente délibération.

Dans ces circonstances et conformément à l'article R302-10 du CCH, il vous est donc demandé de procéder à une seconde validation du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de la COBAS, en des termes inchangés.

Ce projet pourra ensuite être transmis au Préfet, qui l'enverra au représentant de l'Etat de la Région afin qu'il saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis sera transmis au Préfet (article R302-10 précité).

Au terme de ces consultations, le PLH pourra être adopté définitivement par le Conseil Communautaire de la COBAS, avec prise en compte ou non des demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet (R302-11 CCH ; objectif d'ici la fin d'année 2024).

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-2, R.302-1 à R.302-1-3 et R.302-8 et suivants dont les extraits utiles sont reproduits en annexe,
VU la délibération n° DEL-2020-12-161 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020 relative à l'engagement de la procédure d'élaboration du futur PLH de la COBAS,
VU la délibération n° DEL-2022-06-074 du Conseil Communautaire du 23 juin 2022 relative à l'avancement de la procédure d'élaboration du futur PLH de la COBAS,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU la délibération n° DEL-2023-06-054 Conseil Communautaire du 22 juin 2023 relative à la prorogation du Programme Local de l'Habitat 2017-2023,
VU la délibération n°DEL-2024-02-001 Conseil Communautaire du 29 février 2024 relative à la validation du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030,
VU le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 et ses annexes jointes à la présente délibération,
VU l'avis favorable de la Commission habitat et cohésion sociale du 12 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** à nouveau l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ci-joint, dont les termes restent inchangés par rapport au premier arrêt ;
- **AUTORISER** la Présidente à transmettre pour avis le projet inchangé au Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
- **AUTORISER** la Présidente à prendre toutes dispositions et à signer tous documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 41
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 1 (Marc MURET)
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération – ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud



Bilan du PLH 2017-2023 de la COBAS

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Table des matières

Synthèse du bilan *3*

Bilan du PLH 2017-2023 ..... *5*

Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire 6

Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés 6

- Les objectifs du PLH 2017-2023 6
- Bilan de l'orientation 1 7

Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée ..17

- Attendus et objectifs 17
- Bilan de l'orientation 2 17

Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat 19

- Attendus et objectifs 19
- Bilan de l'orientation 3 19

Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires 22

- Attendus et objectifs 22
- Bilan de l'orientation 4 22

ANNEXE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLH 2017-2023 ..... *24*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Synthèse du bilan

- **Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire**

  - **Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés**

- Le PLH visait un objectif de production de 570 logements par an et un objectif de construction de 2090 logements locatifs sociaux sur toute la durée du PLH.

> **Les objectifs de production globale de logements ont été dépassés** pour l'ensemble des communes (sur la période 2017-2020, 326 logements commencés de plus par an par rapport à l'objectif annuel du PLH). La production de logements reste ainsi difficile à maîtriser face à la spéculation foncière et la division parcellaire. On note cependant un ralentissement de la production à partir de 2019.

> **L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année sur le territoire de la COBAS** qui comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 4826 en 2023 (source RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une augmentation de 36% de l'offre.

> Malgré une politique volontariste de la COBAS pour produire du logement social, le nombre d'agréments délivrés n'atteint pas les objectifs fixés dans le cadre du PLH : **ce sont près de 438 logements locatifs sociaux manquants à l'échelle de la COBAS pour atteindre l'objectif de 2090, soit un taux de réalisation de l'objectif de 79% en 2023.**

> Au regard des objectifs de l'État, ce niveau de rattrapage est également toujours en deçà des objectifs SRU. Le rattrapage des objectifs SRU comprend cependant en soi une difficulté : **face à l'augmentation importante du nombre de résidences principales privées sur le territoire, le volume de logement à créer pour atteindre le taux SRU est toujours plus important d'année en année. Ce qui renforce l'impératif de maîtrise de la production globale.**

- Plusieurs outils ont pourtant été mobilisés : des outils d'urbanisme (servitudes de mixité sociale, seuil avec % de logements sociaux, emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation), une stratégie d'intervention foncière volontariste qui prévoit des seuils minimums de logements sociaux dans les opérations pour atteindre l'objectif (dont des seuils souvent supérieurs à 50%), un appui de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) dans la mobilisation du foncier et la maîtrise foncière dans le cadre de la convention d'objectifs signée en 2018 et des conventions communales signées entre 2018 et 2021, une aide à la production de 2500€ / PLUS et 4500€ / PLAI (selon des conditions spécifiques), une intervention de l'EPF liée à l'état de carence avec trois Contrats de Mixité Sociale (CMS) et un droit de préemption urbain délégué à l'EPF par le préfet.

- Le PLH fixait également des objectifs de production de logements en accession sociale (325 logements sur toute la durée du PLH).
  > Le taux de réalisation de cet objectif est seulement de 2%.
- Des opérations en Bail Réel Solidaire (BRS) sont cependant en cours sur le territoire.
- Un des objectifs du PLH 2017-2023 était d'attirer des jeunes et des familles et de freiner la diminution de la taille moyenne des ménages.
  > La tendance a plutôt été inverse :
  - Un rythme de **diminution de la taille moyenne des ménages** qui s'accentue sur la période 2013-2019 : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013 et 2,14 en 2008.
  - Une **forte augmentation des ménages d'une personne**, liée au vieillissement de la population principalement : +4% par an en moyenne (taux de variation annuelle moyenne [TVAM] 2013-2019) pour une évolution de + 2% des ménages. Soit 39% de ménages d'une personne en 2019.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Un vieillissement marqué de la population résidente : +2,2% d'individus de plus de 60 ans par an (TVAM 2013-2019).
- Une diminution des couples avec enfant(s) (-0,4% par an sur la période 2013-2019), mais une augmentation des familles monoparentales (+2,2% par an sur la période 2013-2019).

> On observe également une tension croissante des marchés immobiliers et fonciers qui freinent l'accès au logement des publics les plus modestes et plus particulièrement : les saisonniers, les travailleurs aux revenus modestes et les jeunes ménages.

- Orientation 2 : Investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée

- Les enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé étaient le vieillissement et la précarité d'une partie des propriétaires occupants ; et la potentielle fragilisation de certaines copropriétés.

> Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été réalisée en 2018/2019 et l'OPAH a démarré en mars 2021. Les objectifs de l'OPAH sont de 62 dossiers de propriétaires occupants par an (dont 24 en adaptation) et 11 propriétaires bailleurs. Les résultats sont inférieurs aux objectifs, mais la montée en puissance d'une OPAH est souvent progressive. Les principaux freins identifiés sont :

- les propriétaires occupants en dessous des plafonds ANAH sont moins présents sur le territoire que sur le reste du Département ;
- le conventionnement ANAH reste peu attractif pour des propriétaires bailleurs sur le territoire en raison de la tension du marché.

> Une thermicienne a été recrutée par la COBAS pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans le montage de leurs dossiers. De plus, cette dernière a été renforcée par un AMO pour l'assister dans la mise en œuvre de l'OPAH.

- Orientation 3 : Organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat

- Le PLH prévoyait la création un « Espace de l'habitat » et la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGDID).

> Dénommé « SERVICE HABITAT DE LA COBAS », la configuration du nouveau guichet a été finalisée en 2020. Le service est opérationnel depuis mars 2021. Il répond principalement aux enjeux du parc privé. Entre mars 2021 et décembre 2023, le Service Habitat a reçu 1161 demandes, dont 282 éligibles à l'OPAH.

> La CIL de la COBAS a été installée le 29 mars 2021. Le document-cadre de la CIL a été approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2023.

> L'élaboration du PPGDID a été engagée. L'arrêt du projet de PPGDID est projeté au 1er semestre 2024. Le projet de CIA sera élaboré et approuvé dans la même temporalité.

- Orientation 4 : Faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires

- Cette orientation porte sur la gouvernance et l'animation de la mise en œuvre du PLH.

> Concernant la coordination technique, il a été mis en place une instance technique « COBAS / Communes » composée des référents techniques désignés par chaque entité. Cette instance a été réunie a plusieurs reprises sur des sujets techniques (mise en place du SERVICE HABITAT et de l'OPAH ; la cotation, etc).

> En termes de communication, il est produit chaque année par la COBAS différents rapports (rapport d'activité, rapport de développement durable) et supports (Mag Agglo) faisant état des avancées et réalisations significatives au titre de la politique locale de l'habitat.

> Le groupe de suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) a été substitué par la veille sur les DIA assurée par l'EPF dans le cadre des conventions conclues avec les communes.

> Le travail sur l'observatoire de l'habitat et du foncier reste à consolider.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan du PLH 2017-2023

Le 3ème PLH de la COBAS, approuvé le 30 juin 2017, est devenu exécutoire le 5 septembre 2017, pour une période de 6 ans, jusqu'au 5 septembre 2023. Il se décline en 10 actions réparties en 4 orientations stratégiques, que l'on peut regrouper en 2 axes stratégiques :

Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire

Orientation 1 : assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés.	1. Accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires nécessaires à la progression du parc locatif conventionné
	2. Soutenir la progression du parc locatif conventionné
	3. Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes, des personnes âgées et handicapées, des métiers fragiles, des gens du voyage et poursuivre les actions d'accompagnement associées
Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée.	4. Devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé
	5. S'engager dans la lutte contre la précarité énergétique
	6. Mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social

Axe 2 : une animation de la politique de l'habitat au service des habitants

Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat.	7. Créer un Espace de l'habitat
	8. Mettre en place le PPGDID
Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires.	9. Piloter et animer la politique de l'habitat
	10. Observer et étudier la politique de l'habitat

Le PLH 2017-2023 se voulait « résolument au service des habitants ». Il a ainsi été pensé pour être calibré sur la satisfaction des besoins des habitants et non sur la seule atteinte des obligations réglementaires. Afin d'y parvenir, il affichait une politique placée « sous le signe du réalisme et de l'opérationnalité ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Des actions concrètes pour une diversification de l'offre de logements proposée pour répondre aux attentes du territoire

Orientation 1 : Assurer, au sein d'un volume de production maîtrisé, la diversification de l'offre nouvelle de logements afin d'offrir une réponse à toutes les catégories de ménages du territoire, en particulier aux ménages les plus exposés

« Maîtrise » et « diversification » sont les deux maîtres mots du scénario de développement de l'offre du PLH 2017-2023.

La notion de « maîtrise » répond à la volonté de ralentir la hausse démographique et le rythme de construction « effréné » et peu contrôlé, au nom de la soutenabilité environnementale, foncière et financière.

La notion de « diversification » invite à « développer des solutions de logements multiples et diversifiées, à même de satisfaire les besoins du plus grand nombre ». Derrière cette notion se cache la nécessité d'apporter une offre sociale et accessible pour davantage de ménages, y compris les nombreux profils spécifiques ou modestes se trouvant déjà en difficulté dans l'accès au logement.

- L'ambition était donc de r**épondre à la fois aux enjeux du territoire et aux obligations réglementaires de la loi SRU** auxquelles sont soumises les quatre communes. Le PLH affirmait vouloir insister sur la production d'une offre sociale, en location comme en accession, notamment afin d'attirer des jeunes et des familles.
- Cependant, le PLH 2017-2023 soulignait déjà la difficulté de concilier objectif de rattrapage et maîtrise du développement. Il était ainsi proposé de faire abstraction des objectifs de rattrapage triennaux et de se situer dans une démarche « réaliste ».
- **Les objectifs fixés équivalaient ainsi à la réalisation de plus de 75% des objectifs SRU** tels qu'initialement proposés par les services de l'État : soit **une multiplication de la production annuelle de logements locatifs sociaux par 2,5** en comparaison des rythmes observés sur la période du PLH 2010-2015 qui avait déjà vu la production multipliée par 2.
- Par ailleurs, la définition des objectifs s'inscrivait dans une volonté « d'efficacité démographique des logements construits » en maximisant la croissance de résidences principales dans l'offre neuve et avec pour ambition d'attirer dans ces logements neufs des ménages jeunes et des familles, soit des ménages plus nombreux.

• Les objectifs du PLH 2017-2023

La COBAS visait un **objectif de production de 570 logements** par an environ, décliné de la façon suivante :

objectifs PLH COBAS par année	résidences principales supplémentaires	**dont logements locatifs sociaux** **total**	*logement très social (PLAI)*	*logement social (PLUS)*	**dont logements en accession sociale** (PSLA, etc)	dont logements en **accession libre** et lgts en **accession maîtrisée**
Arcachon	96	75	*23*	*53*	5	16
Gujan-Mestras	189	133	*40*	*93*	20	35
Le Teich	90	33	*10*	*23*	10	46
La Teste-de-Buch	194	107	*32*	*75*	20	67
COBAS (par année)	**568**	**348**	*105*	*244*	**55**	**164**
par rapport au total COBAS :		61%			10%	29%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

objectifs 2017-2023 sur 6 ans	résidences principales supplémentaires	dont logements locatifs sociaux			dont logements en accession sociale	dont logements en accession libre et lgts en accession maîtrisée
		total	*logement très social (PLAI)*	*logement social (PLUS)*	(PSLA, etc)	
Arcachon	576	450	*135*	*315*	30	96
Gujan-Mestras	1131	800	*240*	*560*	120	211
Le Teich	538	200	*60*	*140*	60	278
La Teste-de-Buch	1161	640	*192*	*448*	120	401
COBAS	**3406**	**2090**	*627*	*1463*	**330**	**986**
par rapport au total COBAS :		61%			10%	29%

Bilan de l'orientation 1

Une dynamique de construction forte et peu maîtrisée

Les objectifs de production globale de logements ont été atteints (ou dépassés) pour l'ensemble des communes au bout de 4 ans de mise en œuvre du PLH (du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2020) : 110% des objectifs atteints pour Arcachon, 99% pour La Teste-de-Buch ,105% pour Gujan-Mestras et 113% pour le Teich. Sur la période 2017-2020, 326 logements commencés de plus par an par rapport à l'objectif annuel du PLH.

La production reste difficile à maîtriser face à la spéculation foncière et la division parcellaire : 16% de la production de logement se fait en division parcellaire sur la décennie 2009-2018 (étude CAUE). Or, les outils d'urbanisme peinent à endiguer le phénomène malgré la volonté des communes de la limiter.

	nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre de lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (source : Sitadel)	part de logements créés par division parcellaire
Arcachon	84	111	2320	5%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
La Teste de Buch	360	560	4166	13%
Le Teich	237	369	1638	23%
sous total COBAS	1228	1782	10987	16%
...				
SCOT (2009-2018)	3013	4609	22565	20%
SCOT/an	301	461	2257	20%

source : projet de diagnostic du SCOT (oct. 2019) - étude CAUE

L'ambition affichée dans le PLH était de freiner la dynamique de production. Ce qui est le cas depuis 2017. Ce ralentissement est dû à plusieurs facteurs qui ne sont pas tous liés à une maîtrise par la puissance publique de la dynamique de production. On constate une forte baisse entre 2018 et 2019 (de 1142 en 2018 à 583 en 2019). La crise sanitaire a par ailleurs occasionné un ralentissement des mises en chantier en 2020.

On relève ainsi une baisse progressive des mises en chantier : un volume de 895 logements commencés par an sur la période 2017-2020 contre 1017 sur la période 2013-2016 et une forte diminution des mises en chantier sur les deux années 2019 et 2020 qui sont inférieures à 700 par an.

Données Sitadel, logements commencés

	Volumes totaux				Moyennes annuelles		
	2017-2020	Objectifs PLH	Différence / objectif	Taux de réalisation	2017-2020	Objectifs PLH	Différence / objectif
COBAS	3578	3406	+172	105%	895	568	+327
Arcachon	632	576	+56	110%	158	96	+62
La Teste-de-Buch	1148	1161	-13	99%	287	194	+93
Gujan-Mestras	1191	1131	+60	105%	298	188	+110
Le Teich	607	538	+69	113%	152	90	+62

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Un effort de production de logements locatifs sociaux remarquable bien qu'en baisse sur les dernières années

Le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour **4826 en 2023** (au 1er janvier, source : RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une **augmentation de 36% de l'offre**. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits.

De fait, on note également une évolution forte des logements recensés à l'inventaire SRU sur la période 2017-2020 : +1144 logements décomptés dont près de 50% sur le Teich et Gujan-Mestras. Soit un taux d'évolution de 30% en 4 ans.

Cependant, les chiffres des agréments délivrés laissent apparaître une dynamique différente avec un retard important pour toutes les communes.

Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne 2017-2022	Total 2017-2022
Arcachon	0	110	24	31	35	0	33	200
La Teste-de-Buch	53	153	55	72	76	14	70	423
Gujan-Mestras	96	32	42	38	84	80	62	372
Le Teich	14	185	45	0	0	0	41	244
COBAS	**163**	**480**	**166**	**141**	**195**	**94**	**206**	**1239**

… mais une dynamique de production qui ne satisfait pas les objectifs du PLH et de l'État

Au regard des objectifs du PLH

- Au regard des objectifs du PLH, le nombre d'agréments délivrés n'atteint pas les objectifs souhaités. **Ce sont près de 438 logements locatifs sociaux manquants à l'échelle de la COBAS pour atteindre l'objectif de 2090 fixé par le PLH, soit un taux de réalisation de l'objectif de 79% en 2023.**

  Voir le tableau *« Détail des agréments délivrés sur la période 2017-2023 »* en annexe.

- Le taux de réalisation de l'objectif de production de logements en accession sociale est seulement de 2% (6 agréments délivrés sur un objectif de 325). Les communes ont exprimé à ce sujet un contre-effet du rattrapage SRU qui les incite à se focaliser uniquement sur l'offre locatifs sociale (les PSLA et BRS n'ayant été pris en compte dans le décompte SRU qu'à la suite de la loi ELAN du 23 novembre 2018, soit en novembre 2018 pour les PSLA et au 1er janvier 2019 pour les BRS).

Au regard des objectifs de l'État

Au regard des objectifs de l'État : **un niveau de rattrapage toujours en deçà des objectifs SRU** sur la période 2017-2022 : au 1er janvier 2023, un taux SRU de 12,89 % pour Arcachon, 14,52 % pour la Teste-de-Buch, 10,81 % pour Gujan-Mestras et 16,48 % pour Le Teich.

Voir les tableaux en annexe.

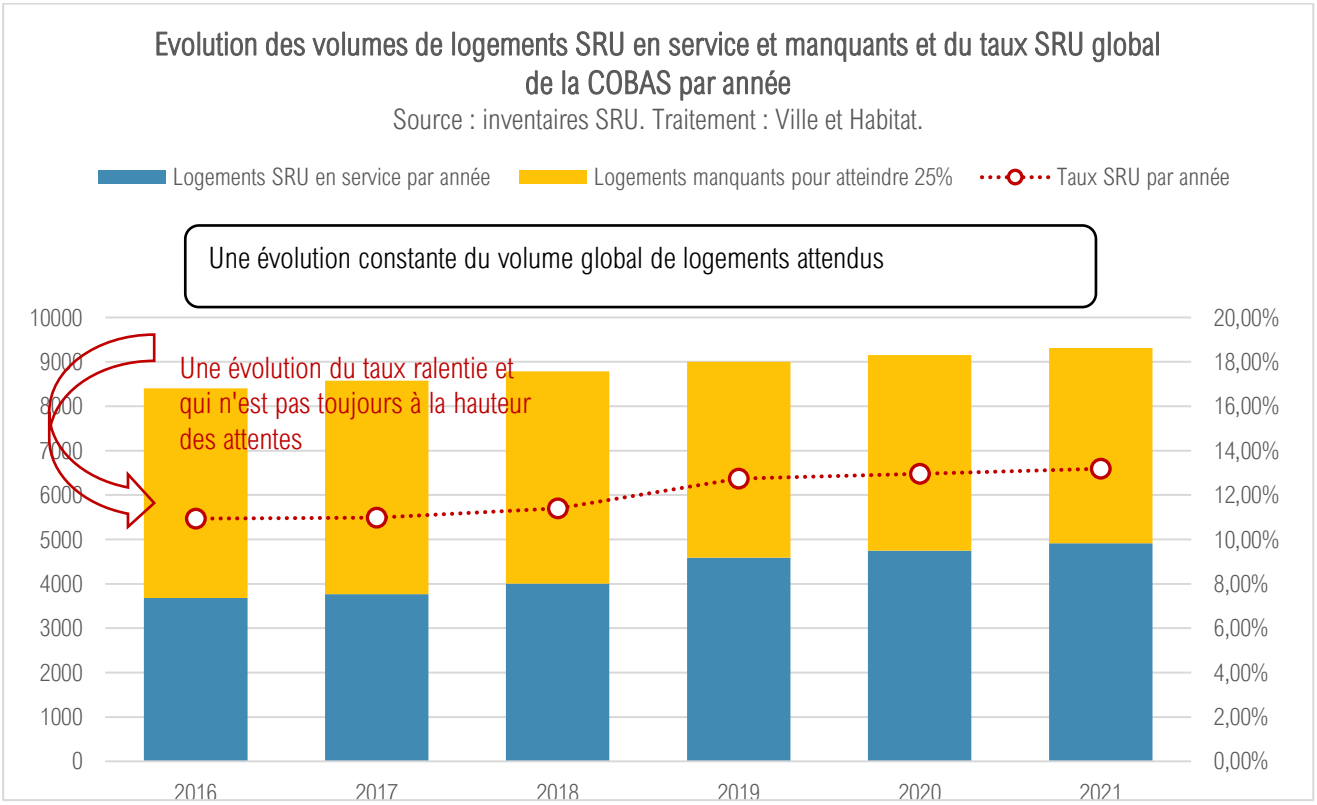
L'inventaire SRU se fait sur les logements *en service*. Ce sont donc évidemment des opérations initiées dans les années précédentes qui sont livrées sur la durée du PLH et mises en service lors du décompte.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

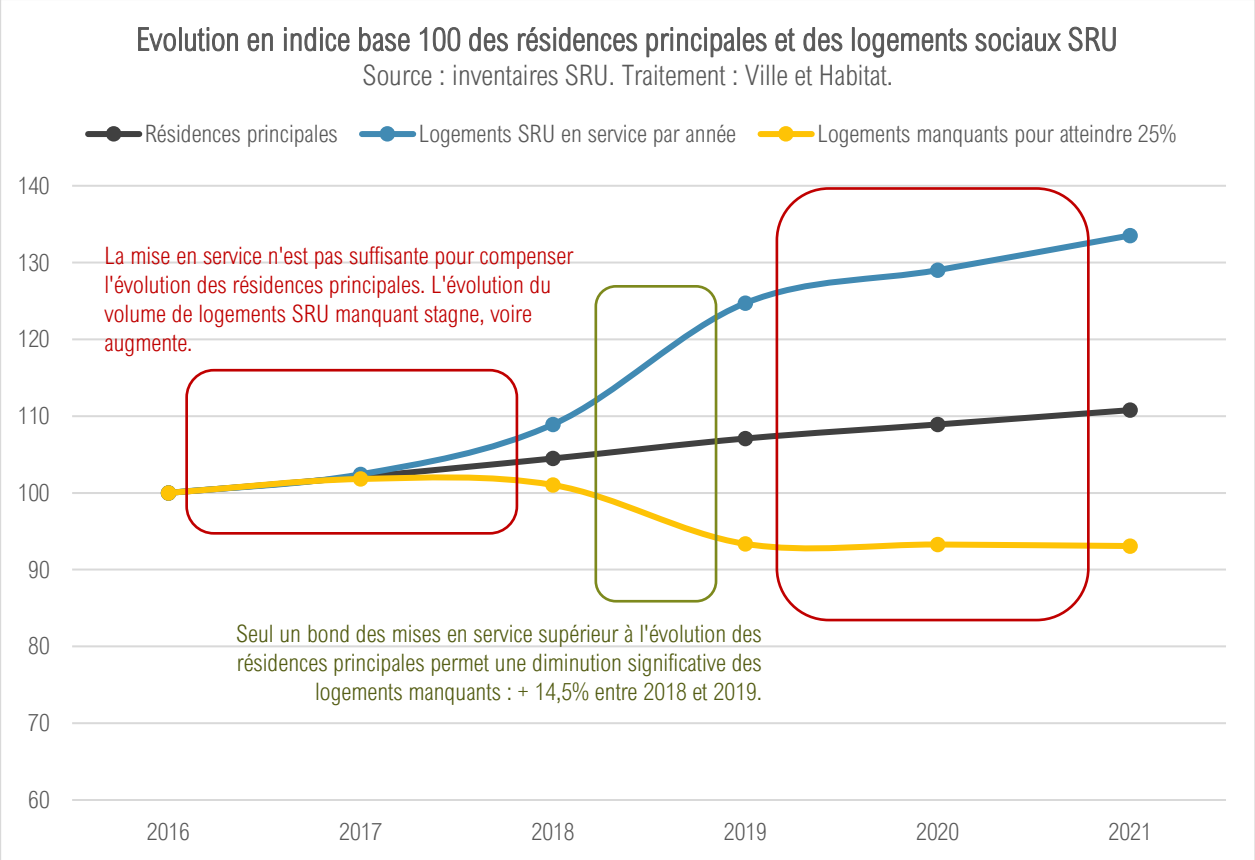
Volumes supplémentaires de logements sociaux SRU sur la période 2017-2022 (au 1er janvier 2024)

	Volumes supplémentaires de logements sociaux SRU sur la période 2017-2022				Moyennes annuelles		
	2017-2022	Objectifs PLH sur 6 ans	Différence / objectif	Taux de réalisation	2017-2022	Objectifs PLH	Différence / objectif
Arcachon	139	450	311	31%	23	75	52
La Teste-de-Buch	452	640	188	71%	75	107	32
Gujan-Mestras	488	800	312	61%	81	133	52
Le Teich	230	200	-30	115%	38	33	-5
Total COBAS	**1309**	**2090**	**781**	**63%**	**218**	**348**	**130**

Le rattrapage des objectifs SRU comprend en soi une difficulté : **face à l'augmentation du nombre de résidences principales privées important sur le territoire, le volume de logement à créer pour atteindre le taux SRU est toujours plus important d'année en année.** Or, seul un bond important de l'offre sociale, nettement supérieure à celle des résidences principales privées, permettrait de diminuer significativement l'offre manquante de logements sociaux SRU. La complexité se trouve renforcée par le fait que la dynamique d'évolution du logement social est en partie liée à la dynamique d'évolution de la promotion immobilière (qui favorise le privé) et qu'il est compliqué de décorréler les deux courbes.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



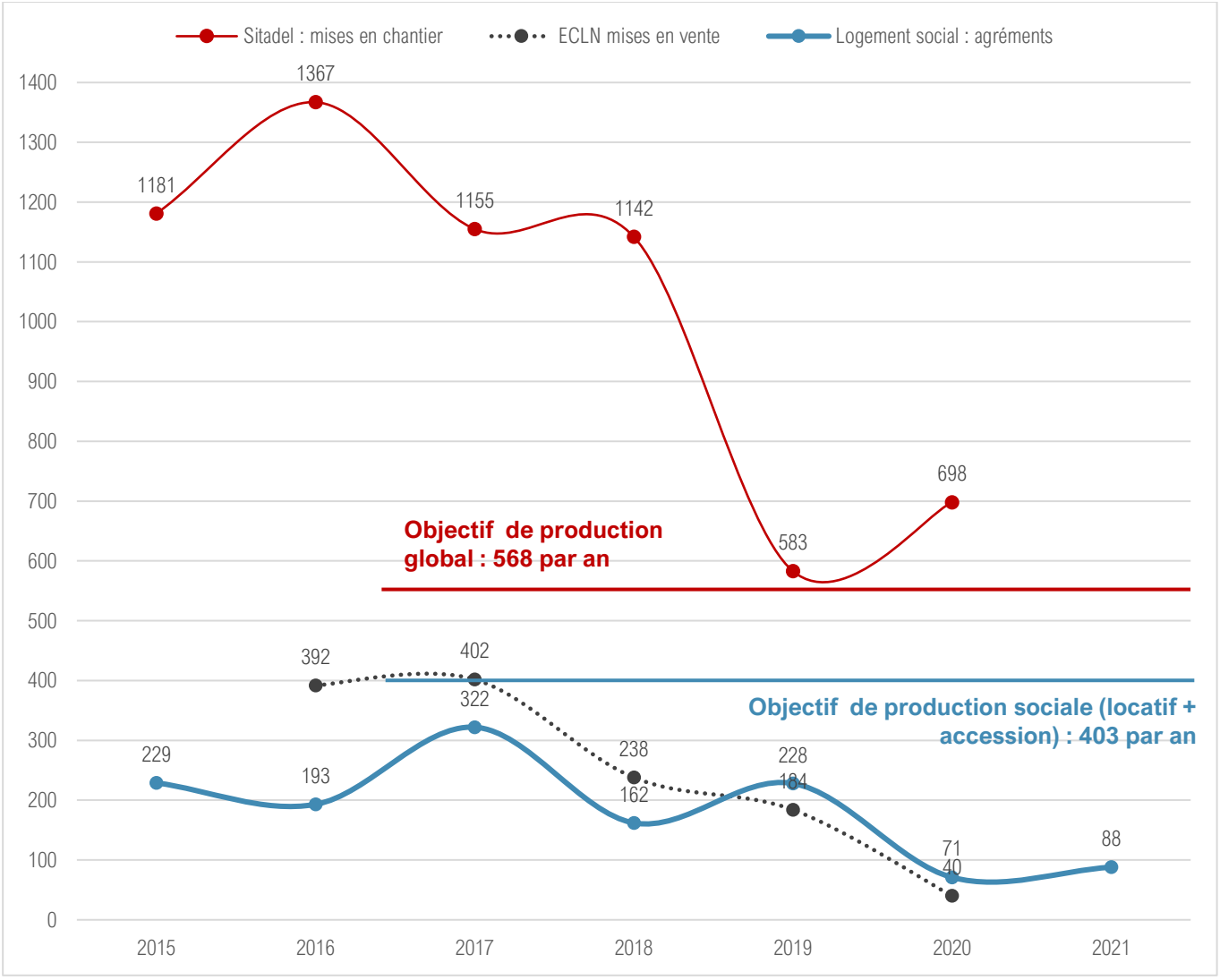
Une incapacité à atteindre les objectifs malgré une stratégie volontariste et l'efficacité des outils mobilisés

Ainsi, comme le résume le graphique ci-dessous, la politique n'est pas parvenue à atteindre les objectifs ambitieux du PLH du fait d'une dynamique de production au-dessus des objectifs (en rouge sur le graphique) et d'une dynamique de production de logements sociaux en dessous des objectifs du PLH (en bleu sur le graphique). Celui-ci met aussi en évidence la dépendance de la production sociale à la dynamique de promotion immobilière.

Définitions :

- Logement social agrées/agréments : Données sur les logements sociaux qui ont eu un agrément, soit une autorisation de financement, mais qui ne sont pas encore mis en chantier.
- Mises en chantier : Données sur les logements mis en chantier.
- ECLN Mises en vente : Données sur la commercialisation de logements neufs auprès des particuliers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Pourtant, plusieurs outils ont été mobilisés pour satisfaire les objectifs :

- Des outils d'urbanisme (action 1 du PLH). Les stratégies sont différentes selon les communes, compétentes en matière d'urbanisme, mais elles ont toutes mis en place des servitudes de mixité sociale [SMS] (avec un % de logements sociaux), des emplacements réservés et/ou des orientations d'aménagement et de programmation [OAP].
- Une stratégie d'intervention foncière volontariste qui prévoit des seuils minimums de logements sociaux dans les opérations pour atteindre l'objectif, dont des seuils souvent supérieurs à 50%.
- Un appui de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) dans la mobilisation du foncier et la maîtrise foncière dans le cadre de la convention d'objectifs signée en 2018 et des conventions communales signées entre 2018 et 2021.
- Une aide à la production (action 2) de 2500€ / PLUS et 4500€ / PLAI (selon des conditions spécifiques), qui fonctionne avec des opérateurs sociaux qui répondent toujours présents (et des nouveaux venus), mais avec de plus en plus de difficulté pour capter le foncier et équilibrer financièrement les opérations. On note par ailleurs un recours à l'Usufruit Locatif Social, bien qu'en baisse récemment.
- Une intervention de l'EPF liée à l'état de carence avec trois Contrats de Mixité Sociale et un droit de préemption urbain délégué à l'EPF par le préfet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- À noter aussi qu'une étude sur une charte partenariale pour la production de logements sociaux sur le territoire de la COBAS a été menée en 2019.

Synthèse de l'état des documents d'urbanisme

Commune	Document	Date de dernière mise à jour
Arcachon	PLU approuvé en 2017 (approbation révision)	11/09/2019
La Teste-de-Buch	PLU approuvé en 2011	Révision en cours
Gujan-Mestras	PLU approuvé en 2005	Révision en cours (délibération municipale du 20/06/2023)
Le Teich	PLU adopté le 2 mars 2023 (exécutoire depuis le 16 avril 2023	

Les outils au sein des PLU

Commune	Servitudes de mixité sociale (SMS)	Emplacements Réservés pour le logement	Orientations d'Aménagement (OAP)	DPU
Arcachon	Oui (zone UM) : % minimum LLS pour les opérations de logements collectifs sup. à 8 logements ; majoration des droits à bâtir	3 (réalisés)	1 (Equipement)	DPU renforcé, délégué à l'EPF
La Teste-de-Buch	Oui (5 périmètres - 50% LLS)	Non	7	DPU délégué à l'EPF
Gujan-Mestras	Oui (40 à 70% LLS)	4		DPU délégué à l'EPF
Le Teich	Oui (7)	Non	6	DPU délégué à l'EPF

L'intervention de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA)

Les conventions sont relativement récentes. Il faut compter 4/5 ans entre les premières acquisitions et la livraison des opérations. L'EPF NA intervient uniquement en zone urbaine (U).

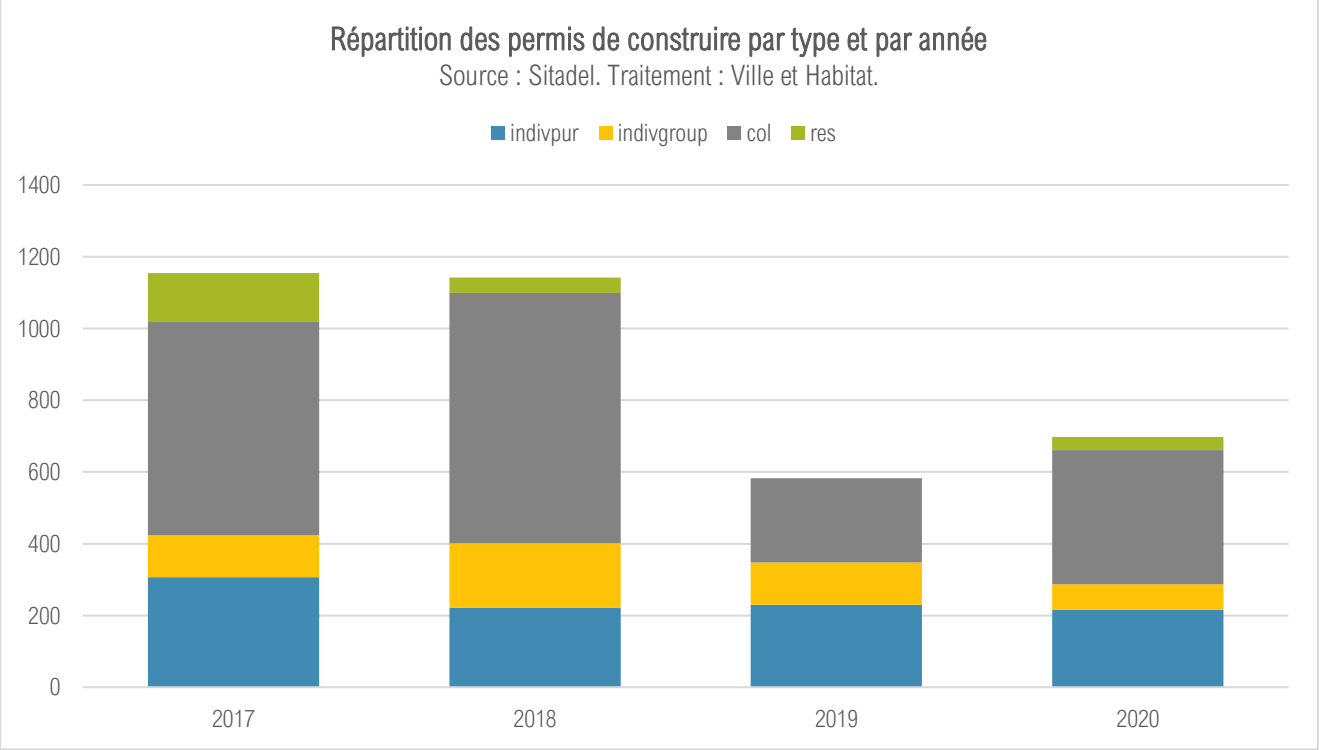
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Commune	Périmètre de veille	Périmètres d'intervention économique	Périmètres d'intervention Logement Social	Estimation du stock EPF
Arcachon	U et AU	non	Non	8 000 000 € (depuis 2020)
La Teste-de-Buch	U et AU	non	4	9 500 000 € (depuis 2020)
Gujan-Mestras	U et AU	4	Non	12 500 000 € (depuis 2018)
Le Teich	Zone UA (zone urbaine mixte)	non	6	--- (depuis 2021)

L'acquisition par l'EPF n'est pas systématique s'il y a des garanties sur la sortie de l'opération en logement locatif social.

Une équation insoluble ?

La maîtrise de la production est compliquée et fait face à un phénomène de division parcellaire qui, par sa nature, crée une offre privée et peu dense. Ainsi, le ralentissement de la dynamique de production se réalise aujourd'hui davantage au niveau de l'offre collective que dans l'individuel diffus.



Réduire véritablement la production revient donc à empêcher significativement la création de logements sociaux pour deux raisons principales :

- Aujourd'hui, la construction de logements sociaux dépend de plus en plus de la promotion immobilière et celle-ci est en forte baisse sur les dernières années observées ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- L'EPF (demandait) une répartition 50/50% entre secteur libre et social dans ses opérations pour pouvoir équilibrer ses bilans.

Dans le même temps, les injonctions à la sobriété foncière liées à la loi Climat et Résilience, en vue de l'atteinte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), contraignent encore plus la production de logements, surtout en extension urbaine, incitant à des niveaux de densité encore plus forts par opérations et qui ne sont pas souhaités par les communes.

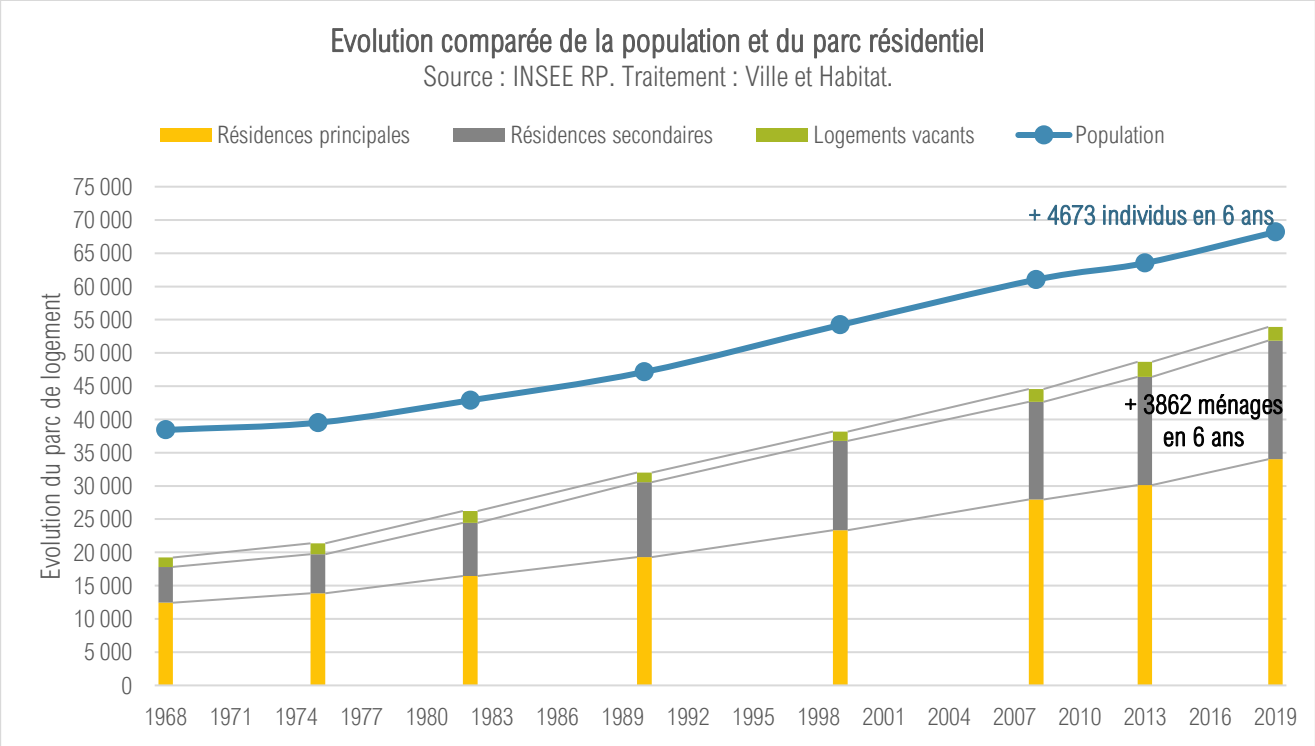
Par ailleurs, la politique de l'EPF (et ledit critère de 50/50%) se concilie difficilement avec un rattrapage des objectifs SRU comme nous l'avons expliqué.

Dynamique démographique : une évolution forte, mais des tendances qui vont vers un ralentissement de la croissance démographique dans les années à venir

Avec une augmentation de 644 résidences principales par an (période 2013-2019) contre 265 résidences secondaires, les résidences principales augmentent plus vite et regagnent progressivement leur place dans le parc (+2% contre + 1,6%), malgré le développement simultané et l'attractivité de l'offre en meublé touristique.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements
2019	34 011	17 839	2 053	53 904
2013	30 149	16 247	2 289	48 685
Variations	644	265	-39	870
TVAM	2,0%	1,6%	-1,8%	1,7%
Variations en points	1,17	-0,28	-0,89	

La croissance démographique est, de fait, élevée avec près de 780 habitants supplémentaires par an sur la période. Le taux de variation annuel moyen est +1,2%, mais elle devrait aller vers un ralentissement selon les estimatifs du SCoT qui l'évalue à +1% par an dans la décennie à venir.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Des tendances qui ne se sont pas inversées : évolution des caractéristiques sociodémographiques des ménages : un objectif limité par des dynamiques structurelles

Un des objectifs du PLH 2017-2023 était d'attirer des jeunes et des familles et de freiner la diminution de la taille moyenne des ménages. La lecture des indicateurs statistiques sociodémographiques montre que la tendance a plutôt été inverse. En effet, on constate sur la période 2013-2019 :

- Un rythme de diminution de la taille moyenne des ménages qui s'accentue : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013 et 2,14 en 2008.
- Une forte augmentation des ménages d'une personne, liée au vieillissement de la population principalement : +4% par an en moyenne (TVAM 2013-2019) pour une évolution de + 2% des ménages. Soit 39% de ménages d'une personne en 2019.
- Un vieillissement marqué de la population résidente : +2,2% d'individus de plus de 60 ans par an (TVAM 2013-2019). Cette tendance est liée au vieillissement de la population du territoire autant qu'à l'accueil d'une population exogène âgée.
- Une diminution des couples avec enfant(s) (-0,4% par an sur la période 2013-2019), mais une augmentation des familles monoparentales (+2,2% par an sur la période 2013-2019).

On observe également une tension croissante des marchés qui accentue le besoin de certains publics et freine l'ambition de diversification de l'offre :

- Une hausse constante et importante des marchés immobiliers et fonciers sur les dernières années.
- Une politique qui s'est concentrée sur le logement locatif social, mais peu sur l'accession sociale.

Par conséquent, le diagnostic mis à jour du territoire (voir ledit document) fait état de besoins d'une offre de logements ou d'hébergement, constatée par l'ensemble des acteurs interrogés, sur certains publics :

  - Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
  - Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs ;
  - Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers.

En 2019, le revenu médian déclaré (par unité de consommation) est de 2010 € par mois contre 1881€ sur la Gironde. Cependant, 25% des ménages (répartis en unité de consommation) gagnent moins de 1801€ par mois (revenus déclarés par unité de consommation en 2019). Les difficultés d'accès au logement semblent se renforcer sur le territoire de la COBAS.

Un effort de développement de l'offre accentué sur les petites typologies et une offre spécifique qui se concentre sur la réponse aux besoins des jeunes et des travailleurs

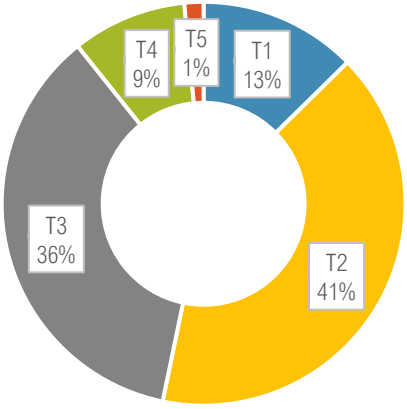
La volonté des communes d'attirer de jeunes ménages et/ou des ménages en forte mobilité avec des revenus limités pousse celles-ci à promouvoir les petites typologies plus accessibles pour ces profils et correspondant généralement à leurs besoins.

> Sur la période 2017-2020 : Les agréments concernent pour 54% de T1/T2 par rapport à un objectif de 35%. Le taux de réalisation de logements très sociaux (PLAI), 55% de l'objectif réalisé, permet d'apporter une offre accessible à ces ménages.

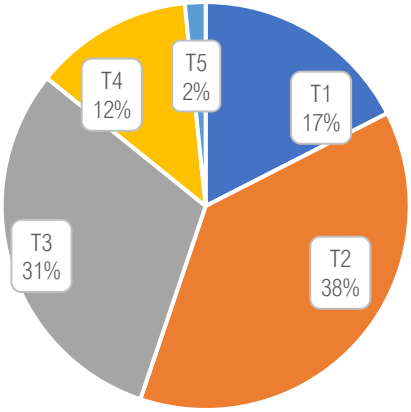
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

> Sur l'année 2023 : les agréments concernent 55% de petites typologies (T1/T2). On constate 43 agréments de PLAI sur 366 agréments en 2023, soit 12% des agréments de l'offre locative sociale.

Répartition des agréments logements locatifs sociaux sur la période 2017-2020 selon la typologie
Source : Conseil départemental du 33.
Traitement : Ville et Habitat.



Répartition des agréments logements locatifs sociaux sur la période 2023 selon la typologie
Source : Conseil départemental du 33.
Traitement : Ville et Habitat.



> A noter : Les petits logements n'ont pas uniquement vocation à accueillir des ménages jeunes. Les attributions vont aussi beaucoup dans le sens d'une réponse au besoin des ménages isolés, qui représentent une part prépondérante dans la demande de logements sociaux (source : diagnostic de la CIL).
> La politique sur l'adaptation au vieillissement et au handicap se concrétise d'une part à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Et d'autre part, une offre pour séniors se développe progressivement avec une hausse du nombre de résidences privées séniors caractéristique des territoires côtiers attractifs pour ce type de produit et des premières réalisations de logements à vocation intergénérationnelle (Résidence Les Esteys de Gallieni à La Teste-de-Buch et La Molène au Teich).
> Il est par ailleurs constaté un manque de logements pour personnes handicapées par les structures locales (GIHP Aquitaine) avec un bilan de 12 aides majorées au logement adapté mobilisées entre 2018 et 2022.
> La notion de logement adapté au handicap n'est pas une réponse en soi à toutes les formes de handicaps ; certains logements « ordinaires » peuvent correspondre au besoin de certains publics porteurs de handicaps.
> Concernant l'accueil des Gens du Voyage, les équipements actuels (aires d'accueil des Gens du Voyage et en aire de Grand Passage) satisfont les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024 (SDAGV33). Les services de l'État ont relevé que l'aire d'accueil de Gujan-Mestras est toujours fermée, à la suite de dégradations importantes. Une réflexion sur cette aire est en cours (au 1er janvier 2024).

Le territoire manque également d'une offre en hébergement d'urgence. Aucune structure n'a été créée ou initiée sur la durée du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2 : investir le parc existant en mettant en place une intervention « justement » calibrée

• Attendus et objectifs

Enjeux identifiés par le PLH sur le parc privé :

- le vieillissement et la précarité d'une partie des propriétaires occupants ;
- et la potentielle fragilisation de certaines copropriétés.

> Durant le 1er PLH (2003-2008), il avait été mis en place en 2005 un Programme d'Intérêt Général (PIG) destiné à lutter contre le mal-logement et à favoriser la production de logements à loyers maîtrisés sur le territoire de la COBAS.
> Face aux résultats décevants de ce PIG achevé (et non reconduit) en 2009 et de la faible mobilisation des dispositifs d'aides existants faute d'ingénierie, la COBAS a souhaité réinvestir la question du parc existant, « mais selon un principe de prudence et en procédant par étape ».
> Avant d'envisager un dispositif opérationnel (type OPAH), la COBAS a souhaité mettre en place un service local qui fasse office de relais des dispositifs nationaux et locaux existants.

Bilan de l'orientation 2

1. Le recrutement d'une ressource interne afin de conseiller les ménages et les accompagner dans le montage de leurs dossiers

Une grande partie des modalités de mise en œuvre de l'orientation 2 sont issues de l'action 7 (« Créer un Espace de l'Habitat ») contenue dans l'orientation 3.

Conformément aux objectifs de l'action 7, la COBAS a lancé le recrutement d'une thermicienne expérimentée. Cette dernière a pris ses fonctions en mars 2021. Elle a pour mission d'informer, conseiller les ménages et les accompagner dans le montage de leurs dossiers.

Sa mission s'adresse à tous les propriétaires d'une résidence principale sur le territoire de la COBAS. Sa mission recouvre :

- L'information sur les travaux éligibles, les aides mobilisables, les démarches à engager ;
- Le conseil et l'accompagnement technique : diagnostic technique, évaluation énergétique, élaboration des scénarios de travaux, aide au montage des demandes de subvention, etc.

Elle assure en outre le pilotage technique de l'OPAH.

Sa mission est pour partie incluse et prise en charge par l'Anah, dans le cadre de la convention de financement d'OPAH. Voir ci-dessous.

2- La mise en place d'un dispositif d'intervention sur le parc privé propre à la COBAS

Au vu de l'**étude pré-opérationnelle** réalisée en 2018-2019, le conseil communautaire de la COBAS a **pris acte de l'opportunité de mettre en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** sur le territoire de la COBAS, par délibération n°DEL-2020-07-031 du 22 juillet 2020.

Puis, par délibération n°DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, ledit conseil a doublement approuvé le programme d'aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien et la convention de financement de l'OPAH intercommunale.

Cette convention a pris effet le 1er mars 2021 pour une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les objectifs de l'OPAH sont de 62 dossiers de propriétaires occupants par an (dont 24 en adaptation) et 11 propriétaires bailleurs. Soit 365 dossiers sur la durée de la convention de l'OPAH (5 ans).

Bilan 2021-2023 de l'OPAH

Entre mars 2021 et décembre 2023, le Service Habitat a reçu 1161 demandes, dont 282 éligibles à l'OPAH ont été transmises et prises en charge par notre AMO (SOLIHA).

Tableau 1 - Évolution des demandes reçues par le Service Habitat de la COBAS relevant de l'OPAH (de mars 2021 à déc. 2023)

	2021 *mars à décembre*	2022	2023
Demandes de conseil / accompagnement	203	458	500
Dont dossiers relevant de l'OPAH	47	91	144

Les résultats détaillés sont joints en annexe.

3- Le travail de repérage des copropriétés vulnérables sur le territoire

L'étude pré-opérationnelle (sur l'opportunité de mettre en place une OPAH) avait abordé la question des copropriétés. Suivant les données disponibles à la date d'élaboration de l'étude (2018), elle estimait à **146 le nombre de copropriétés potentiellement fragiles** (dont 76 à Arcachon, 43 à La Teste-de-Buch et 22 à Gujan-Mestras), au regard de différents critères (situation socio-économique des occupants ; état du bâti ; vacance de longue durée) tirés de l'Observatoire des copropriétés de l'Anah. Ces copropriétés ne sont pas forcément dégradées, mais demandent donc une surveillance et une observation approfondie.

En dehors de l'étude de 3 cas « tests » (« Arcachon Marine » à cheval sur La Teste-de-Buch et Arcachon ; « le Marsouin » 1 rue Camille Dignac à Gujan-Mestras ; et « Les jardins de la Mer », 95 rue E. Daubic à Gujan-Mestras), **il n'avait pas été fourni un inventaire détaillé des copropriétés visées**. Par conséquent, il avait été convenu d'**explorer ce sujet dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH**, afin de poursuivre ce travail de repérage et d'identification de bâtiments nécessitant des travaux de rénovation.

A cet effet, le marché d'AMO de l'OPAH offrait la possibilité de réaliser **des audits de gestion de copropriété,** sur commande. Au 31/12/2023, aucune analyse ou audit de copropriété n'a été réalisé, faute de demande. Il faut préciser que le partenariat noué avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat depuis le 1er janvier 2023 a permis d'orienter les demandeurs vers cette structure spécialisée sur la rénovation (collective) des copropriétés. C'est l'ALEC qui a pu collecter les informations générales sur les copropriétés et leurs éventuels projets. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire de lancer de tels audits dans le cadre du marché d'OPAH.

Nota : Les missions de conseils et accompagnement de l'ALEC sont prises en charge par la Région Nouvelle Aquitaine dans cadre de la convention de partenariat noué par celle-ci avec le CREAQ en 2023. La convention est en cours pour 2024.

Selon les dernières données disponibles (DREAL - 2021), il y aurait s**eulement 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS** et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov.

Au vu des écarts de chiffres entre 2018 et 2021, il paraît nécessaire d'étudier de façon approfondie le sujet des copropriétés potentiellement fragiles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3 : organiser l'information des habitants sur les différents aspects de la politique locale de l'habitat

- **Attendus et objectifs**

Au-delà des obligations réglementaires de la loi ALUR (PPGDID), le PLH avait estimé que « les habitants sont en demande d'une information généralisée sur tout ce qui touche à un sujet, le logement, qui constitue avec l'emploi une de leurs priorités ». L'orientation 3 conforte l'ambition du PLH d'être avant tout au service des habitants en améliorant le service public d'information et de conseil sur différents aspects de la politique de l'habitat.

Dans cette optique, les élus ont souhaité engager une réflexion sur la création d'un lieu partenarial et unique d'information des habitants sur toute question liée à l'habitat. Tel que défini par le PLH, ce lieu uniquement répondrait à plusieurs objectifs croisés :

- Informer les demandeurs de logements sociaux (dans le cadre de l'élaboration du PPGDID)
- Donner accès à une information sur les dispositifs d'accession sociale à la propriété ;
- Informer et accompagner les ménages au montage de dossiers de travaux dans le cadre des programmes d'intervention sur le parc privé ;
- Concernant les jeunes, les saisonniers ou encore les personnes âgées, apporter une information concernant l'offre disponible selon les besoins ainsi que les services attachés (santé, lieu de formation, service d'aide à domicile ...).

Cette orientation se décline en deux actions :

- Créer un Espace de l'habitat [action 7] ;
- Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) – [action 8].

- **Bilan de l'orientation 3**

1. *Création d'un « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » : un guichet unique au service des habitants sur toutes les questions liées à l'habitat*

Il s'agit de l'action 7, qui fait référence à d'autres actions du PLH, notamment les actions 4 et 5 de l'orientation 2 et les actions 9 et 10 de l'orientation 4.

La configuration du projet initial « (d') espace Habitat » a été finalisée en 2020. Puis il a été créé sous le nom de « SERVICE HABITAT DE LA COBAS » par délibération de février 2021. Il est opérationnel depuis mars 2021.

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS est la « tête de pont » de la politique Habitat de la COBAS. Conçu comme un guichet unique, il a pour missions de :

- accueillir, informer et orienter le cas échéant (vers le partenaire compétent) les habitants de la COBAS sur toute problématique en lien avec l'habitat ;
- et, à titre spécifique, conseiller et accompagner les habitants concernant leurs projets de :
  - rénovation énergétique ;
  - adaptation du logement liée à l'âge ou au handicap ;
  - travaux lourds (sortie d'insalubrité, habitat indigne).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le SERVICE HABITAT compte 3 agents (⇔ 2,5 ETP) :

- un chef de service qui supervise la bonne exécution des missions du service et le pilotage des contrats liés ;
- une chargée de mission Habitat et Energie, thermicienne, dont les missions sont détaillées plus haut ;
- une chargée d'accueil Habitat (depuis 09/2021).

L'équipe bénéficie de l'appui d'un AMO (SOLIHA) en charge de l'OPAH (voir plus haut), en vertu d'un marché ayant pris effet le 1er mars 2021. La même année, elle a bénéficié d'un second appui de façon transitoire du CREAQ (pour les projets ne répondant pas aux critères de l'OPAH). Voir ci-dessous.

Nota : le marché d'AMO avec SOLIHA prend fin le 29/02/2024. Une consultation en vue de la désignation d'un nouvel AMO pour la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'Habitat a été lancée en janvier 2024. Le futur marché recouvrira les missions relatives à l'OPAH et – nouveauté - à France Rénov).

En termes de fonctionnement, les missions du SERVICE HABITAT comprennent :

- le 1er contact pour donner les informations préalables ;
- un rdv conseil pour approfondir le projet ;
- et l'accompagnement amont du projet de rénovation, incluant l'évaluation énergétique du logement.

Dans le cas d'un propriétaire éligible à l'OPAH, la mission recouvre également la réalisation d'un diagnostic dédié, le montage des demandes de financement et l'accompagnement du propriétaire jusqu'au paiement des subventions.

Le SERVICE HABITAT assure par ailleurs des animations régulières (réunions de quartiers, réunions publiques, ..) sur le territoire des quatre communes, afin d'informer et sensibiliser la population sur les dispositifs existants.

Il est spécifié que le SERVICE HABITAT DE LA COBAS s'articule avec le POINT JUSTICE de la COBAS qui accueille des permanences d'information sur le droit au logement assurées par l'ADIL33 dans le cadre d'une convention de financement spécifique.

<u>L'intégration du réseau régional des « plateformes territoriales de rénovation énergétique » (PTRE) aujourd'hui dénommées « Espaces Conseils France Rénov »</u>

Initialement, la COBAS a conclu une convention de partenariat avec l'association CREAQ en vue de la mise en place d'une « plateforme (de rénovation énergétique) en devenir », conformément à la délibération n°DEL-2020-12-162 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020. Cette convention s'inscrivait dans le cadre fixé par le 1er Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en septembre 2020 par la Région pour déployer un réseau de plateformes de rénovation énergétique. C'est ainsi que dès son démarrage, le SERVICE HABITAT a pu bénéficier de l'appui d'une thermicienne de l'association du CREAQ pour conseiller les habitants de la COBAS. Ladite convention de partenariat n'a pas été renouvelée en 2022, la COBAS ayant fait le choix de porter entièrement ces missions. La même année, la COBAS s'est jointe à la candidature portée par le SYBARVAL, pour le compte des trois intercommunalités membres (COBAN, COBAS et Val de l'Eyre) en réponse au nouvel AMI lancé par la Région pour l'année 2023. Le SERVICE HABITAT de la COBAS est ainsi devenu l'Espace Conseil France Rénov identifié sur le territoire depuis le 1er janvier 2023.

La COBAS a candidaté à nouveau aux côtés du SYBARVAL, de la COBAN et du Val de l'Eyre en octobre 2023 pour l'année 2024. La COBAS poursuit ses missions en tant qu'Espace Conseil France Rénov au titre de l'année 2024.

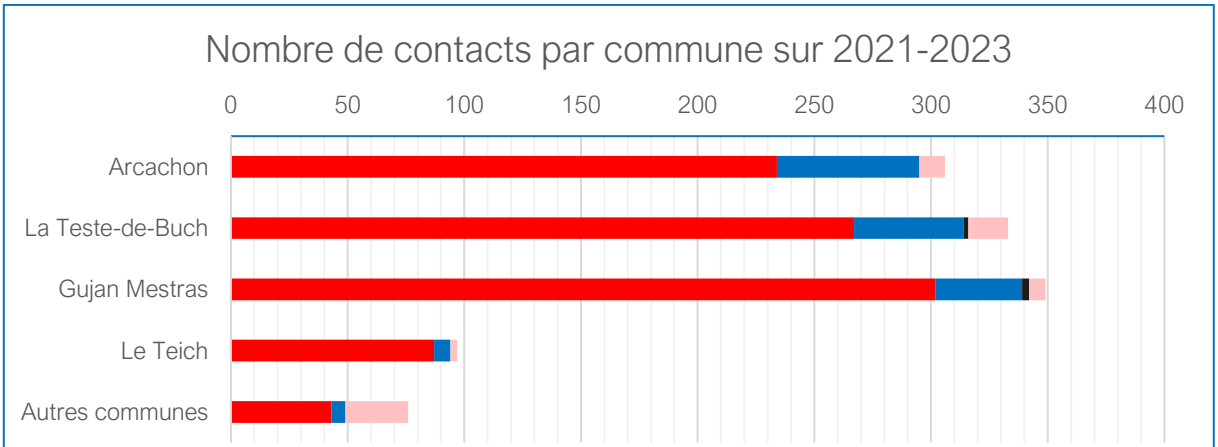
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Bilan d'activité :

Sur la période écoulée (2021-2023), les demandes relatives à des travaux d'adaptation sont nombreuses sur le secteur de la ville d'Arcachon, du fait notamment du dispositif (préexistant) *Arcachon Bien Vivre* porté par son CCAS.

Les demandes concernant la rénovation énergétique sont localisées davantage sur les communes de La Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras.

Suite aux actions d'information et d'animations réalisées depuis 2021, cette répartition a tendance à se rééquilibrer au fil des années, comme le fait apparaître le graphique ci-dessous.



	Autres communes	Le Teich	Gujan Mestras	La Teste-de-Buch	Arcachon
Energie	43	87	302	267	234
Adaptation	6	7	37	47	61
Dégradation	0	0	3	2	0
Autres sujets	27	3	7	17	11

2. *Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)*

La question de l'information des demandeurs de logements sociaux relève de l'action 8.

Par délibération n°19-71 du 11 avril 2019, le Conseil Communautaire de la COBAS a approuvé l'engagement des démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement [CIL] (article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation).

La CIL est une instance coprésidée par la Présidente de la COBAS et le Préfet de département ou son représentant. Elle rassemble l'ensemble des parties prenantes de l'attribution de logements sociaux : communes membres, Etat, Département, professionnels intervenant dans le champ de l'attribution du logement social et représentants des usagers et associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Au total, 35 membres de droit, répartis en trois collèges, sont associés à cette démarche.

Cette CIL a pour rôle d'élaborer et adopter :

- le document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire intercommunal ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui décline les orientations adoptées par la CIL et qui engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL ;

- et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social (PPGDID) et ses conventions d'application. C'est ce document qui définit les orientations et les actions destinées à satisfaire le droit à l'information du demandeur sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande, notamment pour organiser le Service d'Accueil, d'Information du Demandeur et traiter les situations qui justifient un examen particulier. C'est le PPGDID qui fixe également le système de cotation de la demande à mettre en place sur le territoire, dans le respect des priorités et des critères définis par la loi.

La CIL de la COBAS a été installée par la COBAS le 29 mars 2021.

À la suite du diagnostic lancé par cette dernière et aux travaux qui s'ensuivirent jusqu'en 2022, il a été d'abord dressé un état précis sur les caractéristiques du parc social, sur son occupation sociale, sur la demande de logement social et sur les attributions.

Puis, sur la base de ce diagnostic partagé avec les différents partenaires, il a été élaboré et discuté des orientations stratégiques envisagées sur le territoire intercommunal. Ces orientations sont au nombre de 4 :

1. Conforter le partenariat autour du processus de l'attribution en cours d'évolution ;
2. Tenir les objectifs de la loi en matière d'accueil des ménages prioritaires et des ménages les plus fragiles financièrement (le 1er quartile) ;
3. Optimiser l'information des demandeurs et la qualification des demandes ;
4. Optimiser la rotation du parc et la fluidité des parcours résidentiels.

Le projet de document cadre a été présenté à la plénière de la CIL du 5 avril 2023 et a reçu un avis favorable de cette dernière. Il a ensuite été approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2023, par délibération n° DEL-2023-06-055.

L'élaboration du PPGDID a été engagée par la délibération précitée. L'arrêt du projet de PPGDID est projeté au 1er semestre 2024. Le projet de CIA doit être élaboré et approuvé d'ici fin 2024.

Orientation 4 : faire vivre la politique communautaire en lien étroit avec les communes et les partenaires

• Attendus et objectifs

Précédemment, il avait été constaté que l'animation du PLH 2010-2015, tant vis-à-vis des partenaires que des communes, était ressortie comme l'un des principaux points faibles de ce dernier.

Partant de ce constat, l'orientation n°4 se décline en deux actions 9 et 10, dont le bilan est dressé ci-dessous.

• Bilan de l'orientation 4

1. Piloter et animer la politique locale de l'habitat [action 9]

L'action 9 du PLH prévoyait la mise en place de :

- une instance partenariale de suivi du PLH à laquelle sera fait un compte rendu annuel du bilan du PLH ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- une instance technique COBAS / Communes, conçue comme une instance d'échanges et d'articulation sur les actions communales et communautaires ;
- un groupe de suivi technique des DIA ;
- un groupe de travail sur le futur PPGDID ;
- et la réunion de la conférence des Maires une fois par an sur le PLH et les actions mises en œuvre.

Au préalable, il est souligné que le pilotage est assuré par **un comité de pilotage dédié au PLH** composé de la Présidente de la COBAS, du Vice-Président de la COBAS délégué à l'Habitat et la Cohésion sociale, des Maires ou des représentants désignés pour chaque commune ainsi que des représentants désignés et services associés de l'État, de la Région, du Conseil Départemental et de l'Union régionale HLM Nouvelle Aquitaine.

Concernant la coordination technique, **il a été mis en place une instance technique « COBAS / Communes »** composée des référents techniques désignés par chaque entité. Cette instance a été réunie sur les dossiers en cours (en janvier 2021 sur la mise en place du Service Habitat ; en 2023 sur la grille de cotation ; etc.).

En termes de communication, **il est produit chaque année par la COBAS différents rapports** (rapport d'activité, rapport de développement durable) **et supports** (Mag Agglo) faisant état des avancées et réalisations significatives au titre de la politique locale de l'habitat.

Le groupe de suivi des DIA n'a pas été mis en place. La veille sur le DIA est assurée par l'EPFNA dans le cadre des conventions (relatives au transfert du droit de préemption à ce dernier) conclues par les communes.

2. Observer et évaluer la politique locale de l'habitat de la COBAS – [action 10]

Le système d'observation repose en l'état sur :

- Le bilan à mi-parcours du PLH dressé en 2021 (bureau communautaire et COPIL PLH du 22/11/2021)
- et le présent bilan final du PLH 2017-2023.
- Les éléments de bilan ont été présentés aux élus et partenaires institutionnels lors des instances communautaires et COPIL PLH.

Concernant le **projet d'observatoire du PLH**, un travail de structuration de ce dernier reste à réaliser.

La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une obligation réglementaire. Aux anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier, l'article 205 de la loi Climat et Résilience a substitué les *Observatoires de l'Habitat et du Foncier*. Il est mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

Le décret du 12 octobre 2022 a précisé la teneur des Observatoires de l'Habitat et du Foncier comprenant des attendus visant surtout l'observation de l'évolution des marchés fonciers et la consommation foncière. Il n'apporte pas d'informations sur la forme que peuvent prendre ces observatoires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE : INDICATEURS DE SUIVI DU PLH 2017-2023

- **Indicateurs relatifs aux actions n°1 et 2**

Evolution du parc locatif conventionné sur l'ensemble du territoire

1 - Nombre de logements sociaux projetés et objet d'une délibération accordant une aide de la COBAS aux opérateurs sociaux entre 2017 et 2022

COBAS		2017				2018				2019				2020				2021				2022			
	Total	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS	total	dont PLAI	dont PLUS	dont ULS
CDC HABITAT (ex COLIGNY)	11	10	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
CLAIRSIENNE	148	0	0	0	0	63	25	38	0	16	6	10	0	55	33	22	0	14	0	14	0	0	0	0	0
DOMOFRANCE	149	18	6	12	0	62	22	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	7	7	6
GIRONDE HABITAT	662	148	50	98	0	166	99	67	0	150	56	94	0	0	0	0	0	55	21	34	0	0	0	0	0
ICF HABITAT	111	32	13	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	52	6	3	3	0	15	6	9	0	21	9	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MESOLIA	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**1182**	**214**	**76**	**138**	**0**	**306**	**152**	**134**	**20**	**187**	**71**	**111**	**5**	**55**	**33**	**22**	**0**	**70**	**22**	**48**	**0**	**20**	**7**	**7**	**6**

2 - Nombre de logements sociaux projetés qui ont fait l'objet d'un agrément du Conseil Départemental (délégataire des aides à la pierre) entre 2017 et 2020

Détail des agréments délivrés sur la période 2017-2023 (Source : Conseil départemental du 33)

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Logements locatifs sociaux	258	574	105	715	**1652**
Différence/Objectif	192	226	95	-115	**438**
% atteinte des objectifs	*54%*	*71%*	*52%*	*112%*	***79%***

Programmation 2023

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
LLS	*33*	*47*	*39*	*247*	***366***
VEFA	*29*	*42*	*0*	*107*	***176***
PLAI	*6*	*21*	*12*	*79*	***118***
PLAI AA	*0*	*0*	*0*	*0*	***0***
PLAI struct	*0*	*0*	*0*	*43*	***43***
PLUS	*5*	*19*	*17*	*107*	***148***
PLS FAM	*22*	*7*	*10*	*18*	***57***
T1	*5*	*8*	*10*	*41*	***64***
T2	*13*	*22*	*24*	*79*	***138***
T3	*14*	*10*	*5*	*83*	***112***
T4	*1*	*7*	*0*	*38*	***46***
T5	*0*	*0*	*0*	*6*	***6***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Programmation 2022

	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
LLS	*62*	*133*	*51*	*168*	***414***
VEFA	*0*	*96*	*51*	*80*	***227***
PLAI	*22*	*48*	*15*	*65*	***150***
PLAI AA	*0*	*0*	*0*	*0*	***0***
PLAI struct	*0*	*0*	*0*	*0*	***0***
PLUS	*29*	*67*	*21*	*79*	***196***
PLS FAM	*11*	*16*	*15*	*24*	***66***
PALULOS	*0*	*2*	*0*	*0*	***2***

Inventaire des LLS en 2023

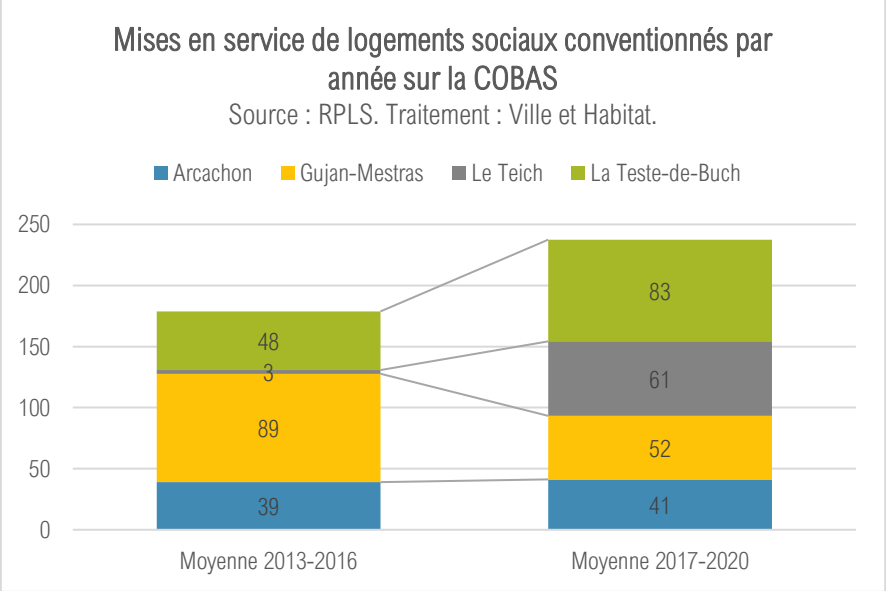
	Arcachon	Gujan-Mestras	Le Teich	La Teste-de-Buch	COBAS
Logements sociaux ordinaires	905	1113	633	2039	4690
Dont logements conventionnés ANAH	3	8	1	9	21
Equivalents-logements pour les structures (foyers, RPA, CHRS, CADA…)	84	102	80	114	380
Logements en Intermédiation locative (IML) Logements sous location Non conventionnés ANAH	0	0	0	0	0
Logements en accession sociale PSLA	0	0	0	0	0
Logements en Bail réel Solidaire (BRS)	0	6	0	0	6
Terrains Familiaux GDV – Equivalents logements	0	0	0	0	0
Total de logements	**989**	**1221**	**713**	**2153**	**5076**

3 - Nombre de logements sociaux mis en service (source : inventaire SRU)

données au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
e logements locatifs sociaux	**3 678**	**3 767**	**4 006**	**4 587**	**4 745**	**4 911**	**5 067**	**5 076**
Variation année N/N-1	**2,71%**	**2,42%**	**6,34%**	**14,50%**	**3,44%**	**3,50%**	**3,18%**	**0,18%**
différence année N/N-1	97	89	239	581	158	166	156	9
Arcachon	***779***	***850***	***900***	***950***	***934***	***965***	***989***	***989***
La Teste	***1 680***	***1 701***	***1 783***	***1 938***	***1 993***	***2 100***	***2 142***	***2 153***
Gujan Mestras	***734***	***733***	***829***	***1 020***	***1 094***	***1 122***	***1 215***	***1 221***
Le Teich	***485***	***483***	***494***	***679***	***724***	***724***	***721***	***713***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mises en services de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2021(source : RPLS)



4 – Part de logements sociaux par rapport au total de résidences principales (source : inventaire SRU ; traitement COBAS)

au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Arcachon	10,58%	11,49%	12,12%	12,75%	12,52%	12,85%	12,89%	12,89%
La Teste	12,85%	12,80%	12,99%	13,75%	13,84%	14,39%	14,45%	14,52%
Gujan Mestras	7,43%	7,19%	7,94%	9,59%	10,15%	10,22%	10,75%	10,81%
Le Teich	14,69%	14,04%	13,97%	17,73%	18,19%	17,40%	16,66%	16,48%
COBAS	10,94%	10,98%	11,40%	12,74%	12,96%	13,18%	13,29%	13,31%

5 – Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil de 25% du total de résidences principales (source inventaire SRU ; traitement COBAS)

au 1er janvier	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
COBAS	4728	4814	4777	4414	4410	4401	4463	4455
Arcachon	1062	999	956	913	931	912	928,5	929
La Teste	1588	1621	1649	1585	1607	1550	1563,8	1554
Gujan Mestras	1737	1817	1782	1638	1602	1623	1609,8	1604
Le Teich	340	377	390	278	271	316	361,0	369

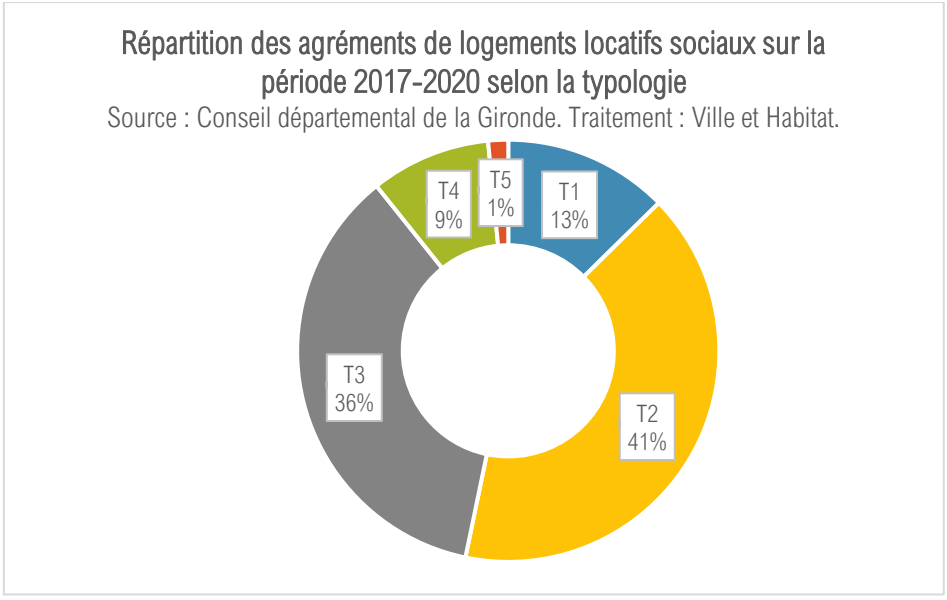
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

6 – Répartition des logements sociaux en fonction du type de financement (PLUS, PLAI...) – source RPLS

	2018					2020						
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	part (%)	evo 2020/2018
PLUS (ou financements anciens correspondants)	612	1608	599	275	**3094**	674	1554	642	424	**3294**	77%	+6%
PLAI (ou financements anciens correspondants)	41	103	183	47	**374**	55	159	209	120	**543**	13%	+45%
PLS (ou financements anciens correspondants)	41	158	85	64	**348**	99	181	87	64	**431**	10%	+24%
					3816					**4268**		

7 – Répartition des logements sociaux en fonction de la typologie (T1, T2, T3, etc) – source RPLS

Nombre de pièces	2018					2020					
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	évo 2020/2018
1	25	13	25	1	**64**	27	25	15	7	**74**	+16%
2	153	297	210	77	**737**	214	258	392	164	**1028**	+39%
3	292	823	384	173	**1672**	347	404	816	281	**1848**	+11%
4	183	639	232	111	**1165**	199	235	585	132	**1151**	-1%
5	33	96	16	24	**169**	33	16	85	24	**158**	-7%
6	8	1			**9**	8		1		**9**	0%
					3816					**4268**	+12%

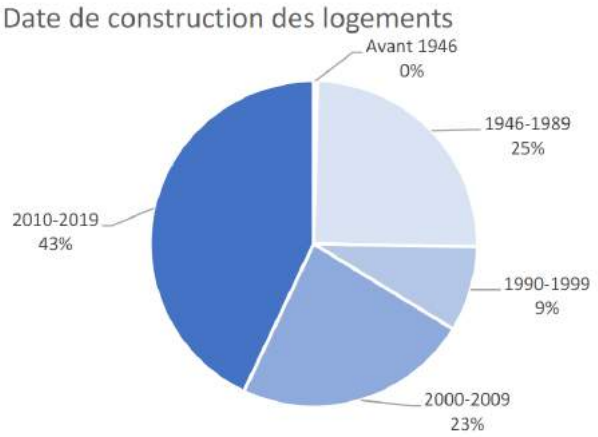


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

8 – Répartition des logements sociaux par bailleur social (source RPLS)

	2018					2020				
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**
OPH Gironde Habitat	307	347	521	195	**1370**	331	398	520	372	**1621**
SA HLM Domofrance / LOGEVIE	112	668	27	85	**892**	209	821	27	117	**1174**
SA HLM Clairsienne	7	421	204	38	**670**	7	421	236	38	**702**
OPH de la CUB / AQUITANIS	137	42	43	7	**229**	137	42	43	7	**229**
Mesolia Habitat	77	9	10	30	**126**	90	9	32	43	**174**
Société Nationale Immobilière / CDC Habitat		344			**344**		166			**166**
SCI Foncière DI 01/2007-2008-2009-2011	31	27	62	19	**139**	31	27	62	19	**139**
SA HLM de Coligny / CDC Habitat social SA HLM		11		12	**23**		10		12	**22**
SA HLM le Foyer de la Charente / NOALIS	23				**23**	23				**23**
Immobiliere Atlantic Amenagement								18		**18**
					3816					**4268**

9 – Répartition des logements sociaux par période de construction -source RPLS



B. Évolution du parc conventionné en PLAI – source RPLS

	2018					2020					
	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	ARCACHON	LA TESTE-DE-BUCH	GUJAN-MESTRAS	LE TEICH	**Total**	part (%)
PLAI (ou financements anciens correspondants)	41	103	183	47	**374**	55	159	209	120	**543**	13%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. Évolution du nombre de demandeurs externes au parc social

Evolution de la demande sur le territoire de la COBAS (source : COPIL SNE infocentre + CD33 [2023])

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demande/attribution
2023	3 148	487	6,50
2022	3051	386	7,90
2021	2910	439	6,63
2020	2936	351	8,36
2019	2914	411	7,09

Origine géographique des demandeurs en 2022 (source COPIL SNE avril 2023 – données arrêtées au 31/12/2022)

EPCI recherché	EPCI d'origine	Nombre de demandes	Part en %
CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	Bordeaux Métropole	235	8%
	CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)	2154	71%
	CA du Bassin d'Arcachon Nord	119	4%
	CA du Libournais	20	1%
	CC de Montesquieu	9	0%
	CC du Grand Cubzaguais	4	0%
	CC du Pays Foyen	4	0%
	CC Jalle-Eau-Bourde	11	0%
	Autres	495	16%

Provenance des attributaires (source SNE 2020)

Provenance des attributaires 2020	En Mutation	Hors Mutation	Total
COBAS	48 *76%*	237 *82%*	285 *81%*
Reste du Département de la Gironde	8 *13%*	37 *13%*	45 *13%*
Autres provenances	7 *11%*	14 *5%*	21 *6%*
Total	63	288	351

Source : SNE 2020

D. Évolution du nombre de logements conventionnés dans le parc privé

Inférieur à 10 logements conventionnés privés sur la COBAS
Source : Anah / extrait du tableau de bord Habitat en Gironde – A'urba

E. Evolution nombre de logements en accession sociale commercialisés et vendus

6 logements sociaux en location accession (PSLA) agréés sur la commune du Teich

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.1 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics jeunes (…)**

1 Evolution du nombre de demandeurs de logements sociaux de moins de 30 ans

1.1 - … parmi les demandes de mutation au sein du parc social (COPIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- de 20 ans	0	0%	0	0%	
20 - 34 ans	115	15%	17	25%	6,76
35 - 49 ans	244	32%	27	40%	9,04
50 - 65 ans	255	33%	13	19%	19,62
65 - 75 ans	110	14%	10	15%	11,00
75 ans et +	39	5%	1	1%	39,00
Incohérent	0	0%	0	0%	

- Age moyen : 46 ans

1.2 - … parmi les demandes hors mutation (COPIL SNE – 04.2023 – au 31/12/2022)

CA Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)					
	Age du demandeur				
	Demandes en cours		Demandes satisfaites		Pression
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	En cours/Satisfaites
- de 20 ans	29	1%	0	0%	
20 - 34 ans	713	31%	138	43%	5,17
35 - 49 ans	662	29%	99	31%	6,69
50 - 65 ans	535	23%	65	20%	8,23
65 - 75 ans	241	11%	11	3%	21,91
75 ans et +	108	5%	5	2%	21,60
Incohérent	0	0%	0	0%	

- Age moyen : 41 ans

2 - Part des ménages de moins de 30 ans au sein des attributions de logements sociaux

Cf. supra

3 - Evolution du nombre et de la part des moins de 30 ans au sein de la population de la COBAS

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**61 317**	**100,0**	**64 353**	**100,0**	**68 175**	**100,0**
0 à 14 ans	9 165	14,9	8 987	14,0	8 635	12,7
15 à 29 ans	8 393	13,7	8 468	13,2	9 006	13,2
30 à 44 ans	10 594	17,3	10 218	15,9	9 898	14,5
45 à 59 ans	12 928	21,1	13 070	20,3	14 104	20,7
60 à 74 ans	11 853	19,3	14 404	22,4	16 032	23,5
75 ans ou plus	8 384	13,7	9 206	14,3	10 500	15,4

Source : Insee – dossier complet – paru le 02/02/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.2 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics (…) personnes âgées et handicapées**

1 - Evolution du nombre (géronto-croissance) et de la part des ménages (vieillissement) des plus de 60 ans dans la population

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**61 317**	**100,0**	**64 353**	**100,0**	**68 175**	**100,0**
0 à 14 ans	9 165	14,9	8 987	14,0	8 635	12,7
15 à 29 ans	8 393	13,7	8 468	13,2	9 006	13,2
30 à 44 ans	10 594	17,3	10 218	15,9	9 898	14,5
45 à 59 ans	12 928	21,1	13 070	20,3	14 104	20,7
60 à 74 ans	11 853	19,3	14 404	22,4	16 032	23,5
75 ans ou plus	8 384	13,7	9 206	14,3	10 500	15,4

Source : Insee – dossier complet – paru le 02/02/2024

2 - Evolution du nombre de logements adaptés dans le parc social et dans le parc privé (dossier adaptations)

2.1 – … dans le parc privé

Donnée manquante

2.2 … dans le parc public

Donnée manquante

3 - Évolution du nombre de structures médicalisées et non médicalisées

3.1 – EHPAD

VILLE	STATUT	HABILITE AIDE SOCIALE	EHPAD	2017 - 2018 - 2019 (données inchangées)				2020			
				Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Capacité installée	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour
ARCACHON	Public Hospitalier	Oui	EHPAD "Fondation Larrieu"	80	80			80	80		
ARCACHON	PUV	Oui	Foyer Logements Eyssartier	7	7			7	7		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Dominique	99	99			99	99		
ARCACHON	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Saint Joseph	38	25	1	12	12	0	0	12
ARCACHON	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Villa Tchanquée	73	73			73	73		
GUJAN MESTRAS	Privé Non Habilité	Non	EHPAD La Savane	86	78	2	6	86	78	2	6
GUJAN MESTRAS	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence L'Arousiney	90	80	4	6	90	80	4	6
LA TESTE DE BUCH	USLD	Oui	EHPAD USLD Les Arbousiers	80	80			80	80		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Les Roses du Bassin	50	50			50	50		
LA TESTE DE BUCH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD Résidence de Pyla sur Mer	60	60			71	71		
LA TESTE DE BUCH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Saint Georges	87	76	5	6	87	76	5	6
LE TEICH	Privé Non Habilité	Non	EHPAD L'OASIS	45	45			45	45		
LE TEICH	Associatif Habilité	Oui	EHPAD Résidence Gallevent	81	80	1		81	80	1	
			TOTAL	876	833	13	30	861	819	12	30

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2 - Etablissements

	ÉTABLISSEMENT					
	NOM DE L'ÉTABLISSEMENT	ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT	TYPE D'HANDICAP	CAPACITE Installée	Médicalisé ou non	Evolution entre 2016 et 2020
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	FOYER LE PIN FRANC	27, Cours de Verdun 33470 GUJAN-MESTRAS 05.40.70.90.37.	Handicap mental et psychique	30 dont (1 AT)	NON	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	LES GENÊTS	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	43 dont (1 AU) (2 AT)	NON	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	FOYER LES GENÊTS	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	12	OUI	non
Ass. Dep des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	"LES GENÊTS" ACCUEIL DE JOUR	Allée des Corsaires 33470 GUJAN-MESTRAS 05.57.73.10.80.	Handicap mental	8	NON	non

Figure 1 - Source : Conseil Départemental de la Gironde

4 - Evolution du nombre de ménages touchant l'APA à domicile et en GIR 1 et 2

Nombre de bénéficiaires APA domicile sur le territoire de la COBAS de 2016 à 2020

	Gir 1	Gir 2	Gir 3	Gir 4	Somme :
2016	32	249	411	800	1492
2017	28	245	381	818	1472
2018	23	252	364	888	1527
2019	21	257	378	901	1557
2020	19	271	371	918	1579

Figure 2 - Conseil Départemental de Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.3 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics précarisés (…)**

1 - Offre d'hébergement d'urgence

Quantité : 26
Source : Préfecture de la Gironde au 28/10/2020 / extrait du tableau de bord Habitat – A'urba

2 - Nombre de personnes accueillies

Donnée manquante

3 - Nombre de personnes hébergées

Donnée manquante

4 - Sollicitation du FSL accès et maintien dans le logement

Nombre de ménages aidés : 100 (0,3% des ménages)
Source : FSL 2019 / extrait du tableau de bord Habitat – A'urba

- **Indicateurs relatifs à l'action 3.4 : Assurer le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques des publics gens du voyage (…)**

1 - Respect des obligations du Schéma d'Accueil des Gens du voyage

- Trois aires sont recensées au 1er décembre 2023 sur le territoire :
  - Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
  - Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements - Gestionnaire : site fermé au 01/12/2023 ; réflexion en cours.
  - Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago

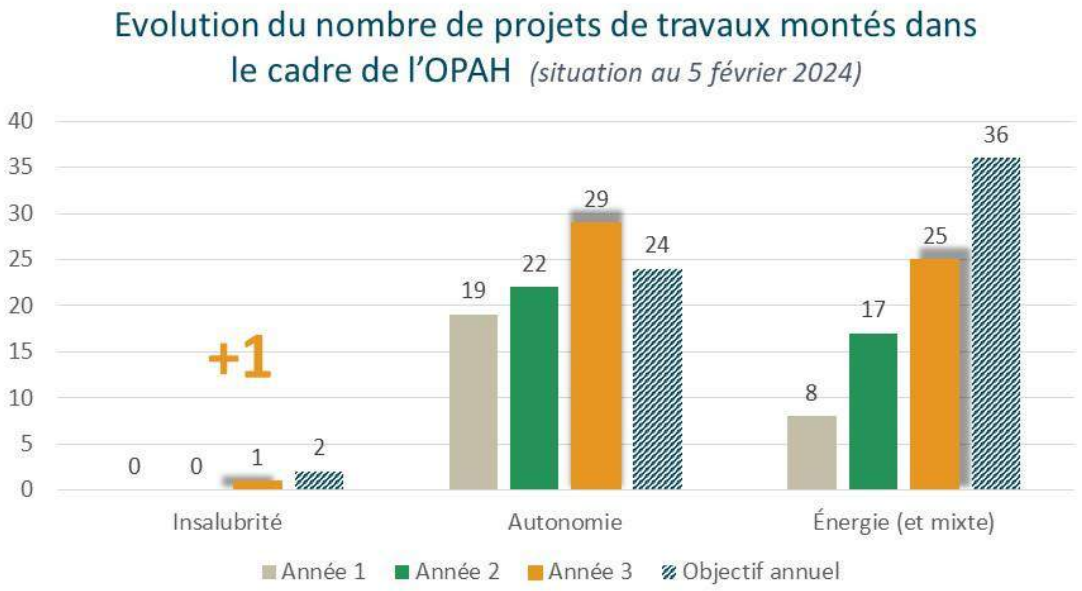
2 - Nombre d'habitats adaptés pour d'éventuelles demandes de sédentarisation

Pas de création de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).

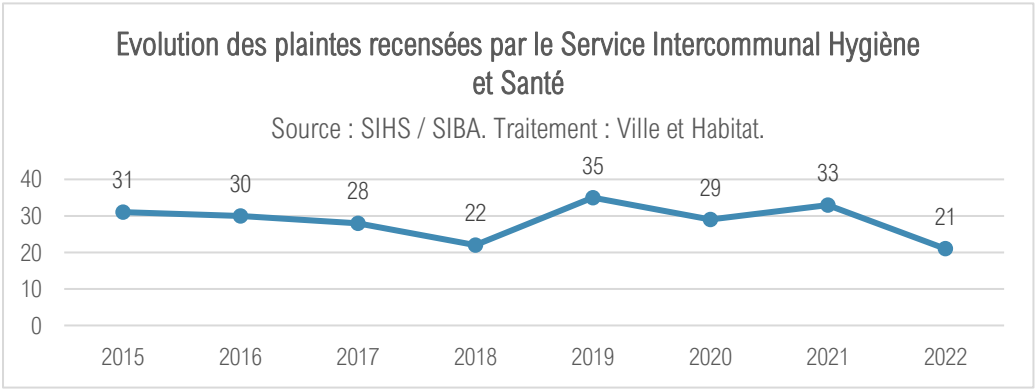
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 4 : devenir un relais d'animation des dispositifs départementaux et nationaux d'intervention sur le parc privé**

1 - Nombre total des dossiers montés (dans le cadre de l'OPAH)



2 - Nombre de situation d'habitat indigne repérées



Source : Service Intercommunal Hygiène et Santé (SIHS) du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon

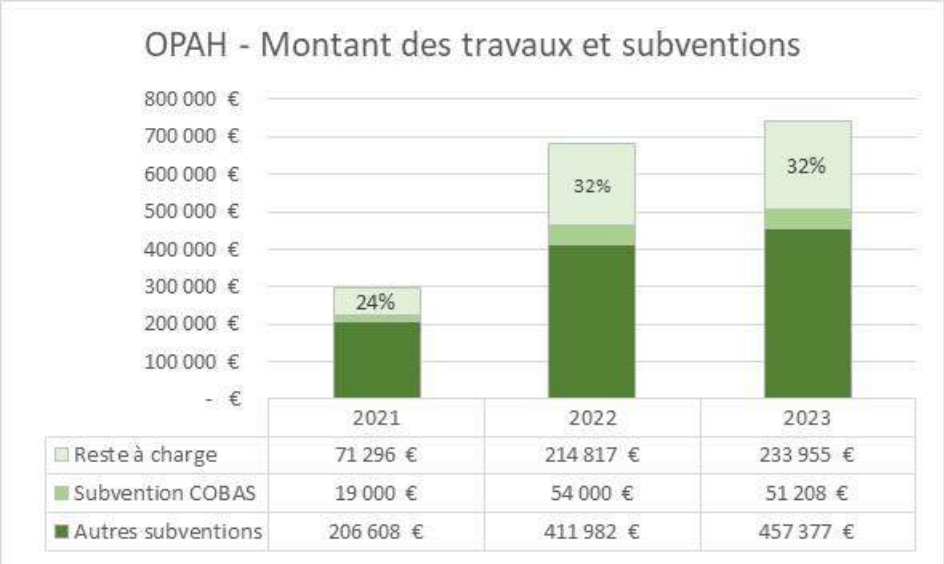
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 5 : s'engager dans la lutte contre la précarité énergétique**

1 - Sollicitations du FSL « Factures énergétiques »

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Arcachon	49	50	46	20	28	193
La Teste-de-Buch	106	121	88	67	59	441
Gujan-Mestras	38	35	32	30	25	160
Le Teich	31	18	17	21	30	117
COBAS	224	224	183	138	142	911

2 - Nombre de dossiers subventionnés dans le cadre de l'OPAH



- **Indicateurs relatifs à l'action 6 : mettre en place une veille active sur le parc existant privé et social**

1 - Evolution du nombre de copropriétés à risque

Voir ci-avant.

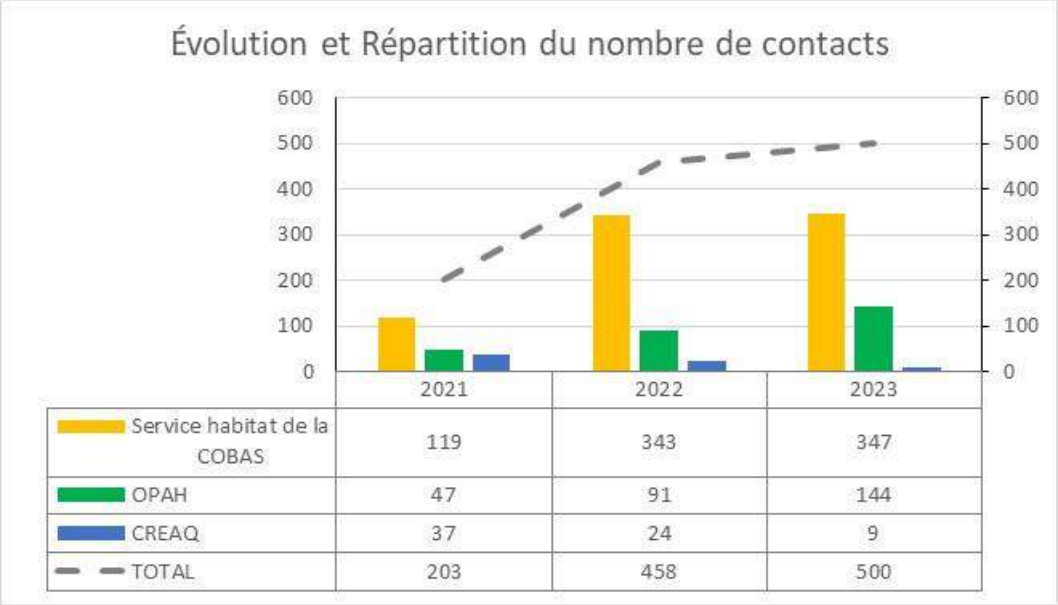
2 - Evolution des indicateurs définis dans le cadre de l'outil « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC)

Sans objet (VOC non mise en place).

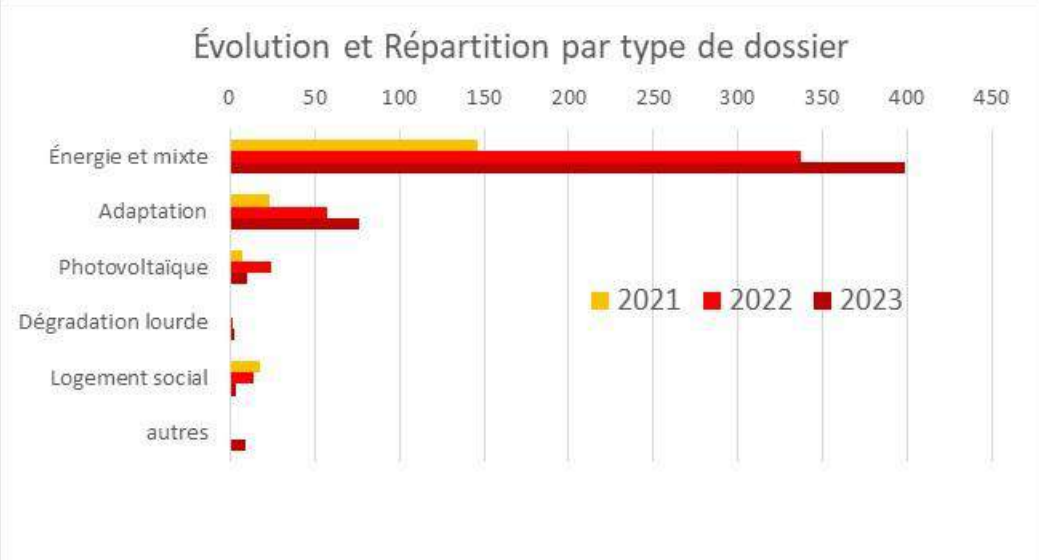
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Indicateurs relatifs à l'action 7 : Créer un Espace de l'habitat (dénommé à présent SERVICE HABITAT DE LA COBAS)**

1 - Suivi d'activité



	2021	2022	2023
Service habitat de la COBAS	119	343	347
OPAH	47	91	144
CREAQ	37	24	9
TOTAL	203	458	500



- **Indicateurs relatifs à l'action 8 : Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur**

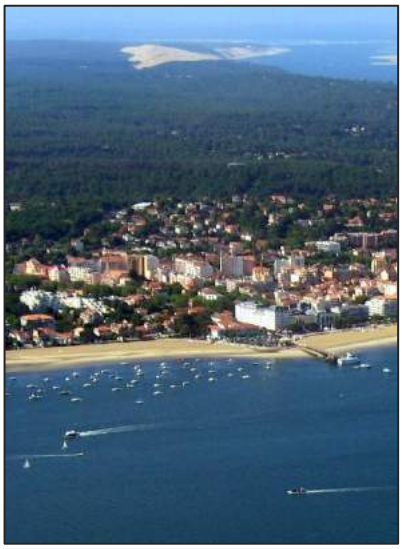
PPGDID non mis en place en l'état

- **Indicateurs relatifs aux actions 9 et 10 : Piloter et animer, observer et évaluer la politique de l'habitat**

Pas d'indicateur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud


Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 1. **Diagnostic**

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Table des matières

SYNTHESE 4
PARTIE I. INTRODUCTION 6
Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif 6
La méthodologie d'élaboration du PLH 7
- Une analyse statistique du territoire 7
- Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire 7

PARTIE II. LES POLITIQUES SECTORIELLES DU LOGEMENT ET LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE 9
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 9
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 10
- Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 10
- Le PDALHPD de la Gironde 11
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) 13
- L'OPAH intercommunale 2021-2026 13
- Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) 14
- L'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) 14

PARTIE III. LE DIAGNOSTIC 15
Le contexte territorial et institutionnel 15
- Le contexte institutionnel 15
- Le contexte territorial 15
- L'attractivité du territoire et le développement économique 17

Le parc de logements 19
- Les caractéristiques du parc et de l'offre de logement 20
- La vacance résidentielle et le parc inoccupé 24
- Le parc privé 24
- Le parc en copropriété 26
- Le parc social 28

Les marchés immobiliers et fonciers 30
- Le marché du logement neuf et la dynamique de production 30
- Le marché de l'accession dans l'ancien 35
- Le marché locatif privé 40
- Le marché locatif social 41
- Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS) 41
- L'offre d'hébergement touristique 44

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les logiques résidentielles face au fonctionnement des marchés immobiliers : tension et accessibilité du parc de logement 47

- L'attractivité du territoire : les mobilités résidentielles extracommunautaires 47
- Tension et accessibilité du parc de logement 49

La dynamique démographique et le peuplement du parc 51

- Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement 51
- L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants 53
- L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants 56

L'analyse des publics spécifiques du logement et de l'hébergement 58

- Les personnes âgées et/ou handicapées et la perte d'autonomie 58
- Les jeunes de 15 à 30 ans et les ménages en début de parcours résidentiel 61
- Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables 62
- Les saisonniers 63
- Les gens du voyage 64

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

SYNTHESE

1. Une dynamique de construction très élevée qui contribue très progressivement au rééquilibrage du parc

> Une construction neuve qui permet de produire davantage de petits et moyens logements et des logements accessibles :
- Un effort de production de logements locatifs sociaux dans l'offre neuve.
- 54 % des agréments de logements sociaux en T1/T2 sur la période 2017-2021.

> Un volume de construction important, mais en baisse depuis quelques années :
- 895 logements commencés par an en moyenne sur la période 2017-2020
- Moins de 700 par an sur les 2 dernières années 2019 et 2020.
- Des secteurs de la promotion immobilière et du logement social en difficulté face à la raréfaction du foncier.

> Une hausse de l'ensemble des marchés immobiliers
- Une hausse importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien.
- Un marché de l'accession dans le neuf qui devient concurrentiel de l'ancien en promotion immobilière.
- Un marché de l'accession sociale quasiment inexistant.
- Un marché locatif privé plus abordable que l'accession et qui répond à une demande, bien qu'assez peu présent en volume.
- Un accès au parc locatif social qui se bloque du fait de la faible rotation des ménages bien que l'offre neuve permette de le détendre progressivement.

2. Une dynamique démographique à la hausse qui maintient la tension des marchés

> Une évolution forte de la population du fait de l'attractivité
- + 1,2% habitants par an sur la période 2013-2019 (source : INSEE) / +1% sur la période 2017-2020 (source : SCoT).
- + 644 ménages supplémentaires par an (pour 870 logements), soit +2% par an en moyenne.

> Une évolution forte des résidences principales et, dans une moindre mesure, des résidences secondaires.
- + 2% de résidences principales (+1,17 point) contre +1,6% de résidences secondaires (-0,28 point).

> Une évolution de la population qui devrait cependant s'atténuer selon les prévisions du SCoT qui fixe un objectif démographique à +0,8 % pour la décennie 2020-2030.

3. Un phénomène de spécialisation des parcs et des besoins en logement qui s'accentue pour certaines catégories de ménages

> Un parc de logement qui n'est pas accessible pour un nombre croissant de ménages locaux. Une offre de moins en moins disponible en volume et accessible en prix.
- Une hausse des prix qui ne suit pas les capacités financières des ménages occupants du parc de la COBAS.
- Une faible rotation : taux d'emménagement de moins de 2 ans plutôt bas à 12,3% et un taux de rotation de +/- 5 % dans le parc social.

> Une spécialisation des parcs de logements.
- Augmentation de +2,9% par an des CSP cadres et de + 1,5% des retraités.
- Un revenu médian de 3420€ par mois (brut) pour les propriétaires occupants contre 2090€ pour les locataires privés et 1540€ pour les locataires sociaux (FILOCOM 2017).

> Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins.
- Des loyers libres moins chers et un parc plus accessible en dehors de la COBAS : loyer des appartements en dessous de 12€/m² sur Biganos, Mios, Sanguinet, Biscarrosse … contre 12,6/m² pour Gujan-Mestras, 12,8/m² pour La Teste-de-Buch et 13,7€/m² pour Arcachon.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

> Des besoins grandissants d'une offre de logement ou d'hébergement accessible et plus particulièrement :

- Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers,
- Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes,
- Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs.

> Un enjeu central de production d'une offre de logements accessibles pour permettre aux ménages locaux de se loger sur le territoire.
> Des obligations réglementaires fixées par la loi SRU et les Contrats de mixité sociale à respecter en matière de construction de logements sociaux.
> Des efforts d'amélioration et d'adaptation du parc privé existant à poursuivre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE I. INTRODUCTION

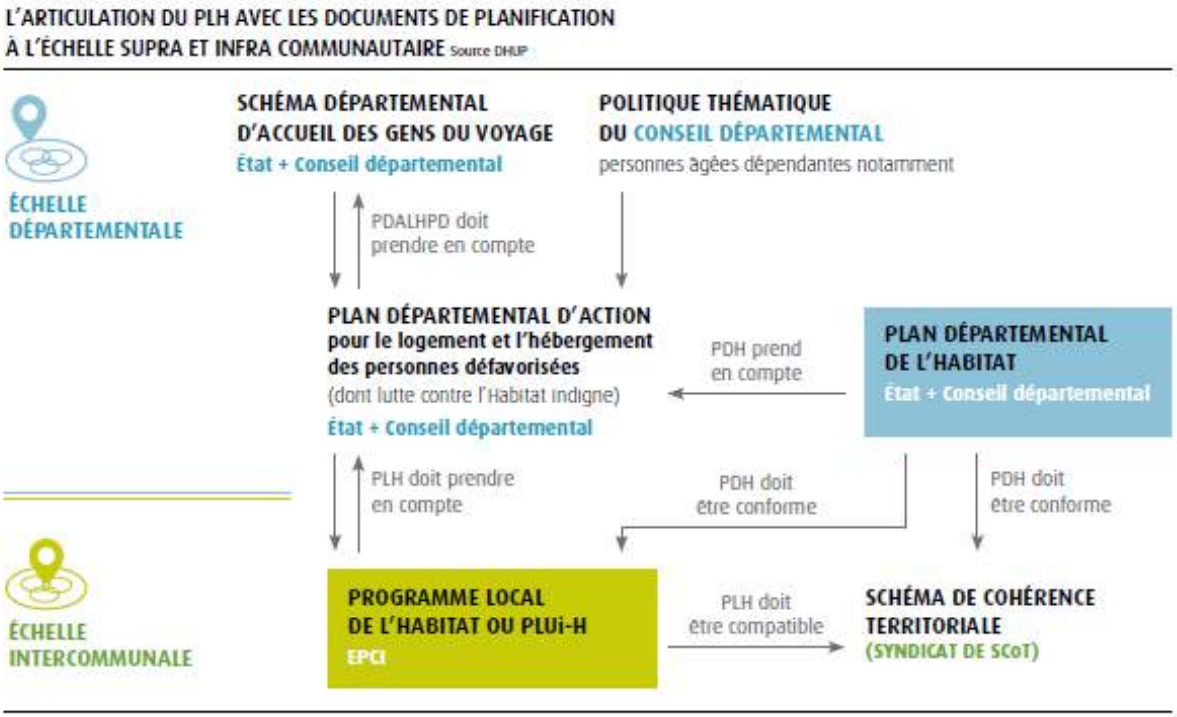
Le contenu du PLH, cadre réglementaire et législatif

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est document stratégique de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Piloté par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), il concerne l'ensemble de ses communes membres et associe les acteurs de l'habitat dans sa conception et sa réalisation. Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 et suivants.

Le PLH doit faire l'objet d'un suivi régulier et de bilans faisant état de la réalisation des actions prévues et permettant de vérifier leur efficacité. Dans ce cadre, l'EPCI est tenu, via le PLH, de mettre en place un observatoire de l'habitat et un dispositif d'observation du foncier.

Le PLH n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents : SCOT, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, etc. Voir le schéma ci-dessous.

Il est à noter que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le PLH. À défaut, une échéance de 3 ans est accordée pour leur mise en compatibilité. Cette échéance est réduite à 1 an pour la réalisation d'un ou de plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du plan (articles L.131-4 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme).



Extrait du guide du CEREMA, Le PLH en 20 questions, page 55 (2019)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La méthodologie d'élaboration du PLH

Réglementairement, un PLH doit comporter :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire ;
- Un document d'orientations ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque commune.

• Une analyse statistique du territoire

Le diagnostic repose sur une analyse statistique et cartographique permettant d'observer les caractéristiques et les évolutions de la population de la COBAS ainsi que ses besoins en logements mis en regard avec une analyse du parc de logements et de son développement.

Trois secteurs de comparaison ont été retenus pour situer la COBAS par rapport à des territoires ayant des caractéristiques et des dynamiques similaires du fait de leur localisation et de leur profil. Il s'agit de :

- La communauté d'agglomération (CA) de La Rochelle ;
- La CA du Pays Basque ;
- Le périmètre de bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (pour rappel : COBAS, COBAN et Val de l'Eyre).

Les traitements statistiques comparent ces périmètres lorsque cela est possible.

• Une analyse qualitative des dires des acteurs du territoire

L'analyse des données quantitatives a été complétée par le recueil de données qualitatives auprès des communes et des partenaires de l'habitat sur le territoire.

Participation des communes et des partenaires de l'habitat

Les communes de la COBAS ont été sollicitées en 2022 pour un entretien individuel. Les représentants des communes ont ainsi pu partager leurs constats et problématiques propres à leur territoire. Ces contributions ont également été l'occasion d'exprimer leurs attentes vis-à-vis du PLH à venir.

Des entretiens ont également été menés auprès des partenaires de la politique locale de l'habitat et des acteurs qui interviennent sur le logement ou l'hébergement.

Ateliers avec les partenaires et la société civile

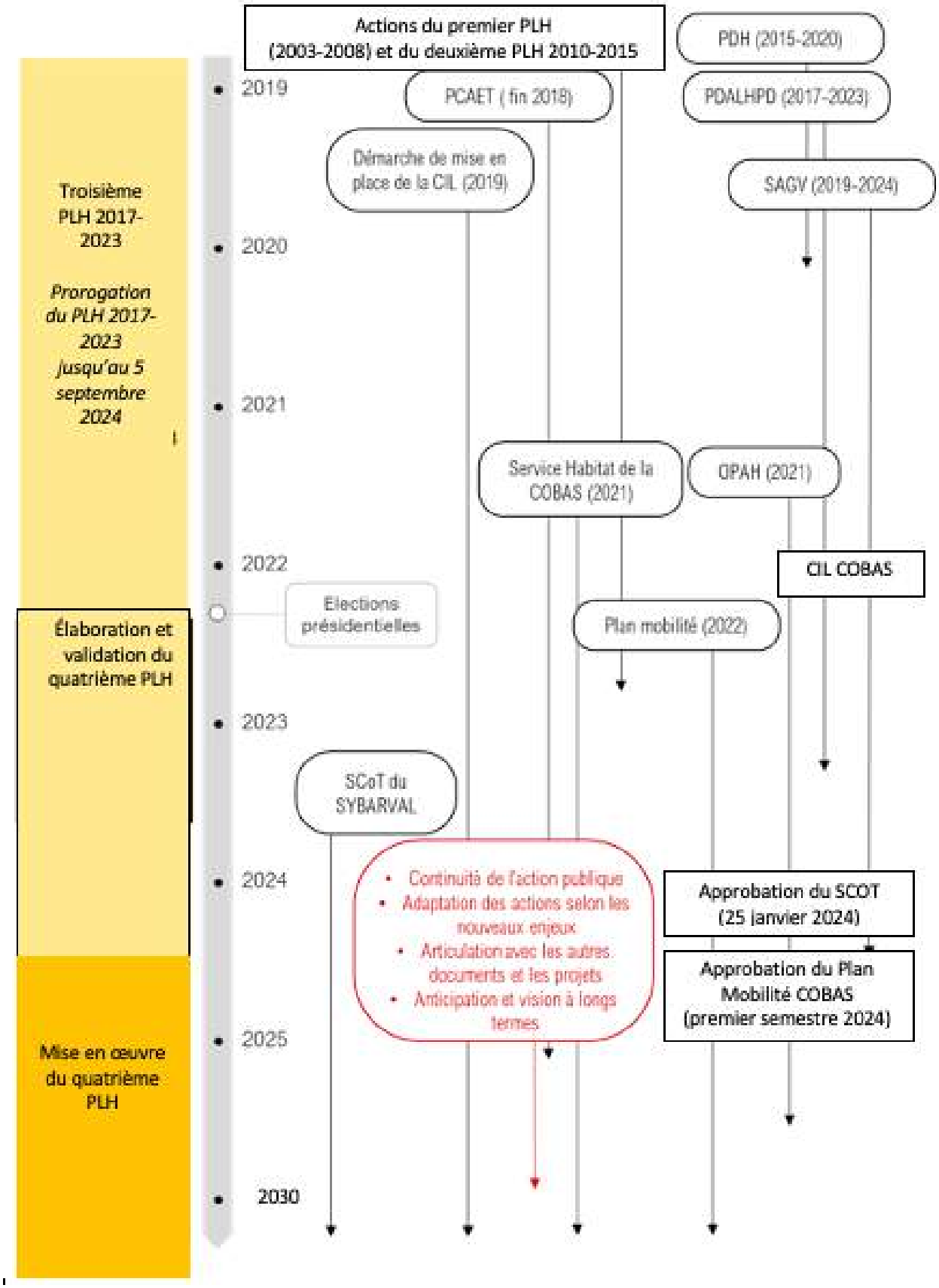
Des ateliers thématiques ont été animés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic en septembre 2022. L'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat ont été conviés à ces ateliers. Les échanges qui ont eu lieu lors de ces ateliers ont permis de venir nourrir l'élaboration du diagnostic. Ils ont porté sur les thématiques suivantes :

- Produire du logement dans un contexte de raréfaction du foncier, de tension immobilière, et de l'arrivée du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Intervenir sur le parc existant pour en améliorer la qualité et le rendre disponible afin de répondre à l'ensemble des besoins.
- Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins des publics spécifiques.
- Suivre et agir sur les dynamiques de marché.

Ces ateliers ont permis de faire émerger des constats communs sur la période des précédents PLH et des enjeux transversaux pour la période du PLH à venir. Ils ont également été l'occasion d'exprimer ou préciser les attentes vis-à-vis du PLH à venir.

La démarche d'élaboration du diagnostic a également été articulée avec les démarches en cours, y compris l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE II. LES POLITIQUES SECTORIELLES DU LOGEMENT ET LES DOCUMENTS À PRENDRE EN COMPTE

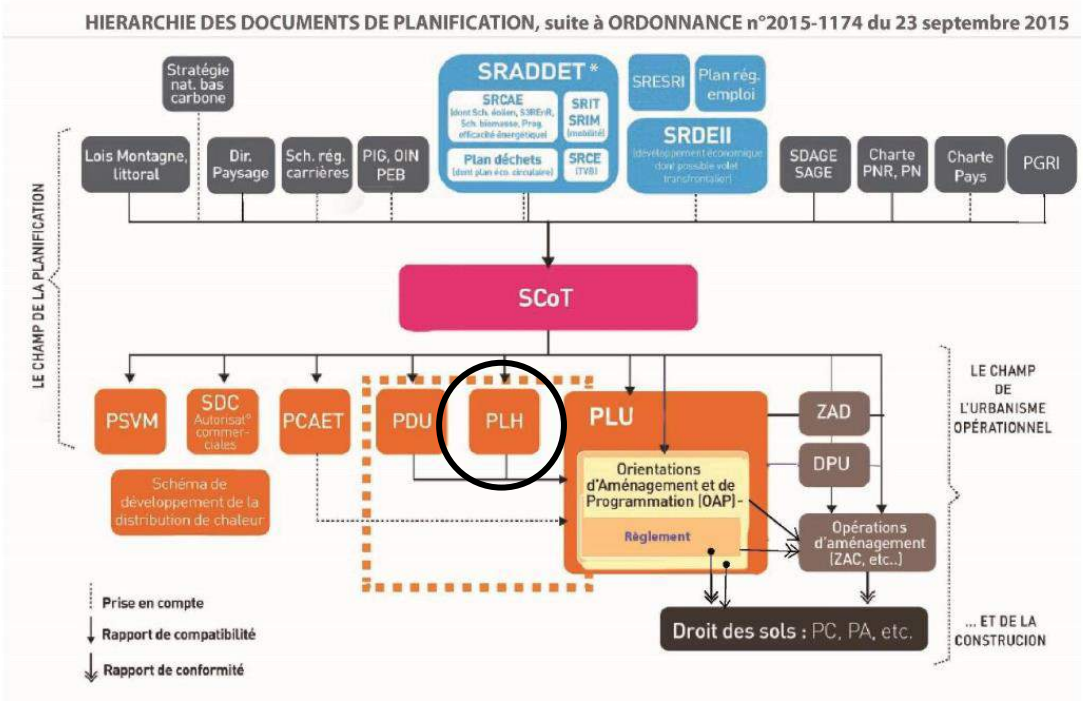
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le Schéma de Cohérence Territoriale Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre a été approuvé par délibération du conseil syndical du 25 janvier 2024.

Son élaboration et sa mise en œuvre ont été déléguées au SYBARVAL, syndicat mixte regroupant trois intercommunalités qui se situent autour ou à proximité du Bassin d'Arcachon, à savoir la COBAS, la COBAN et la communauté de communes du Val de l'Eyre.

Le SCOT fixe des objectifs de développement de l'offre et d'artificialisation des sols dans la partie « Document d'Orientation et d'Objectifs ». Le Programme Local de l'Habitat doit entrer en compatibilité avec le SCoT et devra donc reprendre les prescriptions du document.

Dans la hiérarchie des normes, le SCoT dit « intégrateur » a vocation à reprendre les dispositions des documents de planification et de programmation situés à un niveau supérieur avec lesquels il doit être compatible. Il joue ainsi un rôle de relai dans la transmission des normes supérieures (SRADDET1, SDAGE2, etc.) à des échelles plus fines.



Positionnement du PLH dans la hiérarchie des normes et des documents.

[1] *SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires*
[2] *SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Le PCAET est un document de planification stratégique et opérationnel instauré par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015. Il a pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique. Il concerne tous les secteurs d'activités et est élaboré en concertation avec les acteurs concernés. À l'instar du SCoT, le SYBARVAL a conduit l'élaboration du PCAET et le met en œuvre pour le compte des trois intercommunalités du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre.

Les élus du SYBARVAL ont débattu et défini, au regard des potentiels du territoire, une stratégie énergétique aux horizons 2024, 2030 et 2050. Il s'agit de diminuer de moitié les consommations d'énergie du territoire et, dans le même temps, de multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables couvrant à terme la moitié des besoins. Le PCAET a été approuvé le 20 décembre 2018.

Dans son diagnostic, le PCAET insiste sur la « biodiversité riche et variée » du territoire, mais rappelle qu'elle est « fragile et soumise à de nombreux enjeux ». Il pointe différents facteurs de fragilité qui touchent le territoire : la pollution, les extensions des surfaces artificialisées et la réduction des habitats, la pression touristique ou encore les espèces invasives. Du point de vue de l'habitat, le PCAET résume l'enjeu de la manière suivante :

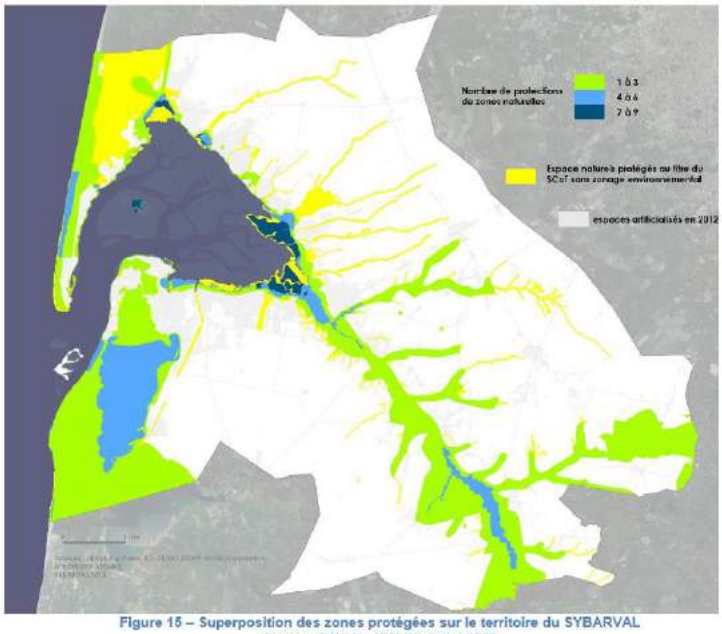


Figure 15 – Superposition des zones protégées sur le territoire du SYBARVAL
Source : DREAL, IGN BD Ortho 2009

« Le territoire du SCoT, constitué d'une mosaïque de bassins de vie, réceptionne ces dynamiques de manière différente selon les secteurs, construisant, en fonction des espaces et du contexte, une diversité de situations appelant localement des réponses nuancées et diversifiées en termes d'habitat et de services. On voit bien, compte tenu de la pression immobilière et des besoins de diversification, que la question se pose également en termes d'évolution de la structuration urbaine territoriale, des formes urbaines et des formes d'habiter. Au-delà des dispositions quantitatives à fixer sur l'accueil de populations permanentes et saisonnières, en termes de logements, transports et déplacements, emplois, services et commerces, équipements, quelles dispositions qualitatives voulons-nous instaurer pour cette croissance et ce développement ? »

Le document signale que de nombreuses zones de protection ont été mises en place et se chevauchent sur le périmètre du SYBARVAL.

- **Le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde**

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de la Gironde assure la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département.

Les grands enjeux relatifs à l'habitat du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (BARVAL), du point de vue du PDH, sont :

1. Un territoire en pleine attractivité.
2. Des tensions qui compromettent le logement pour tous.
3. Des parcours résidentiels difficiles pour les publics vulnérables.

Le PDH formule donc deux grandes orientations stratégiques :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Le développement de l'offre abordable, en locatif et en accession, moteur de la stratégie habitat.

Avec un objectif affiché de 600 logements par an sur le territoire du BARVAL, le PDH indique que la COBAS doit être guidée par une logique de rattrapage SRU. À ce titre, la priorité est mise sur les produits PLAI / PLUS, en donnant un objectif de 30% de PLAI. Dans le même temps, il identifie comme un enjeu fort le développement de l'offre intermédiaire et de l'accession abordable. La réussite de ces ambitions passe par l'affirmation d'une stratégie foncière active.

« Dans cette perspective, le PDH invite à la mise en œuvre d'un cadre pour le développement de l'accession aidée portant sur :

- « Le fléchage de foncier dédié à ce segment au sein des opérations d'aménagement et l'inscription de dispositions en faveur de l'accession aidée dans les documents d'urbanisme, au même titre que celles concernant la production locative sociale.
- La formalisation d'engagements avec par exemple, l'établissement d'une convention partenariale entre EPCI, communes, promoteurs autour des opérations mixtes importantes ;
- La définition de critères pour l'attribution des lots (occupation à titre de résidences principales, primo-accédants, clause anti-spéculative…).
- L'enregistrement de la demande par les communes et sa coordination à l'échelle du territoire de manière à contenir les coûts la commercialisation. »

- L'activation de stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles.

Le PDH encourage à un développement de l'offre cohérent avec la prise en compte des points d'appui structurant que représentent la COBAS et la COBAN. Il incite à trouver des réponses alternatives qui permettent de proposer un panel diversifié de réponses afin de se mettre à la hauteur de l'enjeu. Celle-ci passe par une coordination active des acteurs qu'il est essentiel de renforcer.

- **Le PDALHPD de la Gironde**



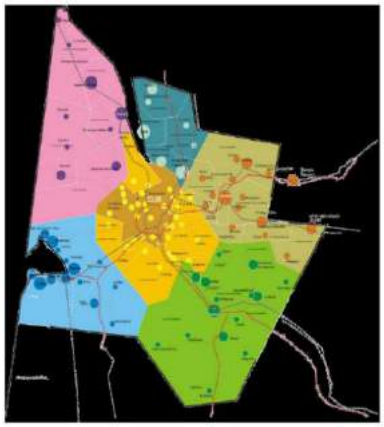
Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Gironde définit les mesures destinées à permettre à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et y disposer de la fourniture d'eau et d'énergie. Ce Plan s'inscrit dans le cadre de la stratégie pluriannuelle de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Il a vocation à associer une pluralité d'acteurs et à s'inscrire dans un grand nombre de politiques publiques sectorielles, dont à l'échelle des EPCI les PLH (et éventuellement PLUi) et les Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

Le document s'articule autour de six enjeux majeurs pour la Gironde :

- développer une offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux ;
- compléter l'offre d'hébergement à l'ensemble des territoires girondins ;
- renforcer la fluidité des parcours résidentiels des ménages défavorisés ;
- améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement ;
- garantir l'accès aux droits par la domiciliation pour les personnes dans domicile stable ;
- gouverner et améliorer les systèmes d'information pour mieux évaluer le plan.



Le Plan est territorialisé à l'échelle du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre. Le document rappelle que le « Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre » est le plus en pression concernant la demande de logement social malgré la production de logements sociaux. Il est nécessaire d'intensifier le chantier du logement abordable en mobilisant tous les outils possibles. Il rappelle également les enjeux liés à l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et des publics à ressources modestes ou très faibles qui ont beaucoup de mal à trouver des réponses sur le territoire. Le document indique que l'offre en logements d'urgence et temporaires est très faible sur le territoire.

La mise en œuvre sur le territoire se décline de la manière suivante :

Axe 1 Développer l'offre de logements adaptés, accessibles et très sociaux.	• Programmer 600 logements locatifs sociaux dont 200 logements financés en PLAI chaque année. Viser en particulier des petites typologies de PLAI pour les jeunes actifs du territoire à faibles ressources. • Développer l'offre adaptée en réponse aux situations prises en charge dans le cadre de la Commission du Logement Adapté. • Développer l'offre de logements locatifs conventionnés privés sociaux et très sociaux. • Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale. • Programmer une à deux résidences sociales généraliste pour une capacité de 30 à 50 logements.
Axe 2 Compléter l'offre d'hébergement sur le Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre	• Compléter le dispositif d'hébergement existant par une petite unité d'accueil d'hébergement généraliste.
Axe 3 Renforcer la fluidité des parcours résidentiels	• Améliorer la coordination et l'articulation à l'échelle du territoire entre le pôle territorial, les MDSI, les CCAS et le SIAO 33 afin de consolider les évaluations et fiabiliser les prescriptions. • Favoriser l'articulation des contingents dans le cadre de la réforme de l'article 97 de la loi ALUR. En particulier, la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui comprend l'accord collectif intercommunal (COBAS).
Axe 4 Améliorer les conditions d'habitat et de maintien dans le logement	• Consolider la Lutte contre l'Habitat Indigne en lien avec les programmes animés de réhabilitation du parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• Accompagner les élus dans la mise en œuvre d'actions incitatives et coercitives. • Inscrire la lutte contre la précarité énergétique comme axe prioritaire d'intervention des opérateurs de programmes animés et favoriser la mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise d'énergie (SLIME locaux).
Axe 5 Garantir l'accès aux droits par la domiciliation	• Mobiliser les CCAS sur la mission de domiciliation. • Assurer une représentation du BARVAL à la commission de régulation.
Axe 6 Gouvernance du Plan	• Mettre en place un atelier territorial annuel de suivi et d'évaluation du PDALHPD en lien avec le PDH et les PLH. • Renforcer le rôle du SIAO[3] pour une meilleure connaissance des besoins d'hébergements et pour une meilleure orientation des publics vulnérables.

Le contingent « départemental » pour l'attribution des logements sociaux

Dans le cadre du PDALHPD, le contingent « départemental » intervient en complémentarité du contingent préfectoral afin de proposer des solutions de logements au public se situant en dehors du cadre du DALO[4] et du contingent prioritaire (de l'Etat).

Le contingent « départemental » a pris son essor en 2007 lors de la mise en place de la nouvelle politique départementale de l'habitat. En contrepartie de son soutien financier (garanties d'emprunt et aides financières) au développement de l'offre locative sociale, le Département bénéficie de réservations selon des procédures différenciées en fonction du territoire de délégation. Sur le territoire de délégation du Département dont fait partie la COBAS, la réservation porte sur 20 % des logements financés et garantis.

Dans la logique de complémentarité avec le contingent préfectoral, le contingent du Plan (autrement nommé contingent départemental) examine prioritairement les situations suivantes :

- Ménages sans logement, hébergés ou mal logés ;
- Familles nombreuses (4 enfants et plus) ;
- Ménages en situation de rupture familiale ou conjugale ;
- Ménages en situation de violences et atteintes à la personne ;
- Jeunes adultes et ménages à faibles ressources en insertion professionnelle ;
- Ménages en situation exceptionnelle (nécessitant par exemple un rapprochement urgent d'un lieu de soin ou de travail).

• Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV)

La loi du 5 juillet 2000 prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements.

Le PLH doit prendre en compte les objectifs fixés par le SDAGDV 2019-2024 de la Gironde. Ce dernier ne prévoit aucune nouvelle aire à créer sur la COBAS.

• L'OPAH intercommunale 2021-2026

En vertu de la délibération n°DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, la COBAS a conclu une convention de financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale (OPAH) avec l'Etat,

[3] *SIAO = Le service intégré d'accueil et d'orientation. C'est lui qui gère notamment le service d'appel téléphonique 115.*
[4] *DALO = droit au logement opposable.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'Anah, le Département, PROCIVIS, la CAF et l'Agence Régionale d'Action Logement Services. Cette convention a été signée et a pris effet le 1er mars 2021. Elle a une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum.

Cette OPAH couvre l'ensemble du territoire de la COBAS. Elle répond à trois enjeux :

- Améliorer le parc ancien (adaptation des logements au vieillissement et au handicap et lutte contre la précarité énergétique et l'insalubrité) ;
- Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables et attendus, qui générera des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation ;
- Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la production de logement sociaux par les organismes HLM.

La convention fixe un objectif de 365 logements à traiter sur 5 ans (soit 73 par an), dont 310 logements de propriétaires occupants (éligibles) et 55 logements de propriétaires bailleurs. Pour plus de détail, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

- **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)**

La CIA et le PPGDID sont en cours d'élaboration (à la date de mise à jour de ce diagnostic). Pour plus de renseignements, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

- **L'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)**

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est un opérateur public de l'État au service des collectivités pour accompagner leurs projets de développement territorial. l intervient dans le cadre de conventions d'intervention signées avec les communes et les intercommunalités.

La COBAS a signé en mai 2018 avec l'EPF NA une convention d'objectif 2017-2022 qui définit les engagements et obligations que prennent la COBAS et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées :

- La lutte contre la flambée des prix de l'immobilier et du foncier et contre la spéculation foncière ;
- Appuyer la production de logement social quand elle est attendue par le maire et pilotée par la COBAS ;
- Le traitement des entrées de ville ;
- Des interventions en centre-ville ;
- Une intervention en renouvellement urbain ;
- Un appui aux communes sur la problématique du trait de côte et de risques de submersion marine ;
- La protection des Espaces Naturels Sensibles ;
- La maîtrise de la programmation des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforcer le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier avec les opérateurs.

Cette convention doit être renouvelée en 2024.

Pour plus de détail, se reporter au bilan du PLH 2017-2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTIE III. LE DIAGNOSTIC

Le contexte territorial et institutionnel

CHIFFRES CLÉS

- Nombre d'emplois : 24 580 emplois en 2019.
- + 1918 emplois supplémentaires entre 2013 et 2019.
- Taux de variation annuel moyen de l'emploi : + 1,4% par an.
- Indice de concentration de l'emploi : 1 emploi pour 1 actif occupé (2,2 sur Arcachon et 0,8 sur le SYBARVAL).

À RETENIR

- Un pôle structurant à proximité de la métropole Bordelaise, bien doté en équipements et en services.
- Un maillage territorial le long du bassin, structuré par la ligne de chemin de fer.
- Un cadre urbain, paysager, environnemental et économique attractif.
- Un développement économique important et des secteurs d'activité porteurs.
- Une localisation sur le littoral atlantique déterminante dans la composition du parc résidentiel.

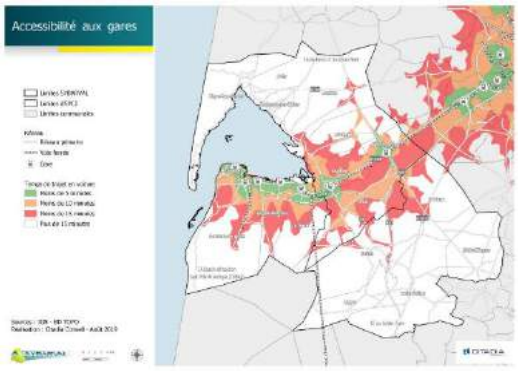
• Le contexte institutionnel

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon a été créée le 7 décembre 2001. Elle regroupe les communes d'Arcachon, de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich.

La CABOS est déjà bien engagée dans sa politique de l'habitat. Elle a mis en œuvre trois PLH. Elle a mis et met en place des dispositifs d'intervention sur le parc, à l'image du PIG et de l'OPAH, et un service Habitat à destination des habitants du territoire.

• Le contexte territorial

Le territoire de la COBAS apparaît à la fois comme un pôle structurant autonome et un territoire en interrelation avec la métropole bordelaise. L'intercommunalité est un espace urbain de densité intermédiaire située sur les marges de l'aire d'influence de la métropole girondine au sud-ouest. Plusieurs indicateurs attestent de son niveau de relation à la métropole, parmi lesquels les déplacements pendulaires nombreux.



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du SYBARVAL (devenu Projet d'Aménagement Stratégique depuis l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT). Réalisation : CITADIA.

Un ensemble de dessertes majeures permet de relier l'agglomération bordelaise aux territoires côtiers, dont la COBAS. L'autoroute A63-A660 permet de relier Arcachon et passe par les communes du Teich, de Gujan-Mestras et de La Teste de Buch (à noter les travaux sur la RN250 qui doivent permettre de fluidifier la circulation). La COBAS accueille 5 gares du réseau TER reliant Bordeaux avec des temps de trajet moyen inférieur à ceux constatés en voiture (source : projet de diagnostic du SCoT, Citadia). *Avec plus de 10 000 voyageurs par jour en semaine et 50 TER par jour depuis juillet 2017, la ligne Bordeaux-Arcachon est la ligne express régionale la plus fréquentée de Nouvelle Aquitaine (source : diagnostic du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre).* Il faut ajouter à ces constats que l'ouverture de la ligne à grande

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

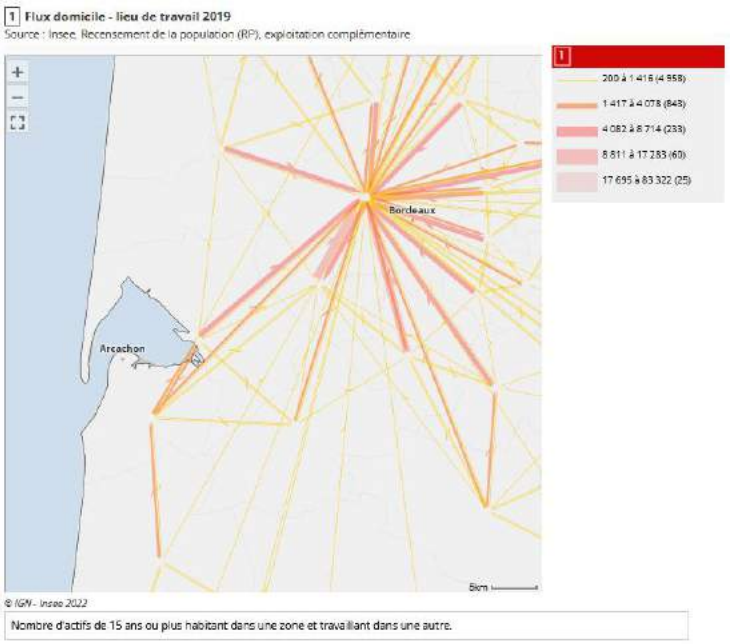
vitesse entre Bordeaux, Tours et Paris a pu contribuer à l'augmentation de la fréquentation des gares de la COBAS ces dernières années.

Le SCoT en projet affirme, dans son axe 2 (« accueillir »), objectif 5 (« Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants »), vouloir définir une armature urbaine qui s'articulera autour de la « multipolarité » du territoire avec des « niveaux de polarité ». Celle-ci se structure naturellement autour de ligne de chemin de fer qui fait la liaison avec la métropole bordelaise et qui dessert l'ensemble des communes de la COBAS, comme le donne à voir la carte présentée ci-contre. On comprend bien l'importance de la COBAS dans cette armature.

L'accent est d'ailleurs mis sur l'intermodalité des pôles d'échanges autour des gares ferroviaires. Celle-ci sera donc un enjeu fort de la COBAS auquel l'habitat doit se conformer en proposant des logements qui accueillent ces modes de transports alternatifs à la voiture.

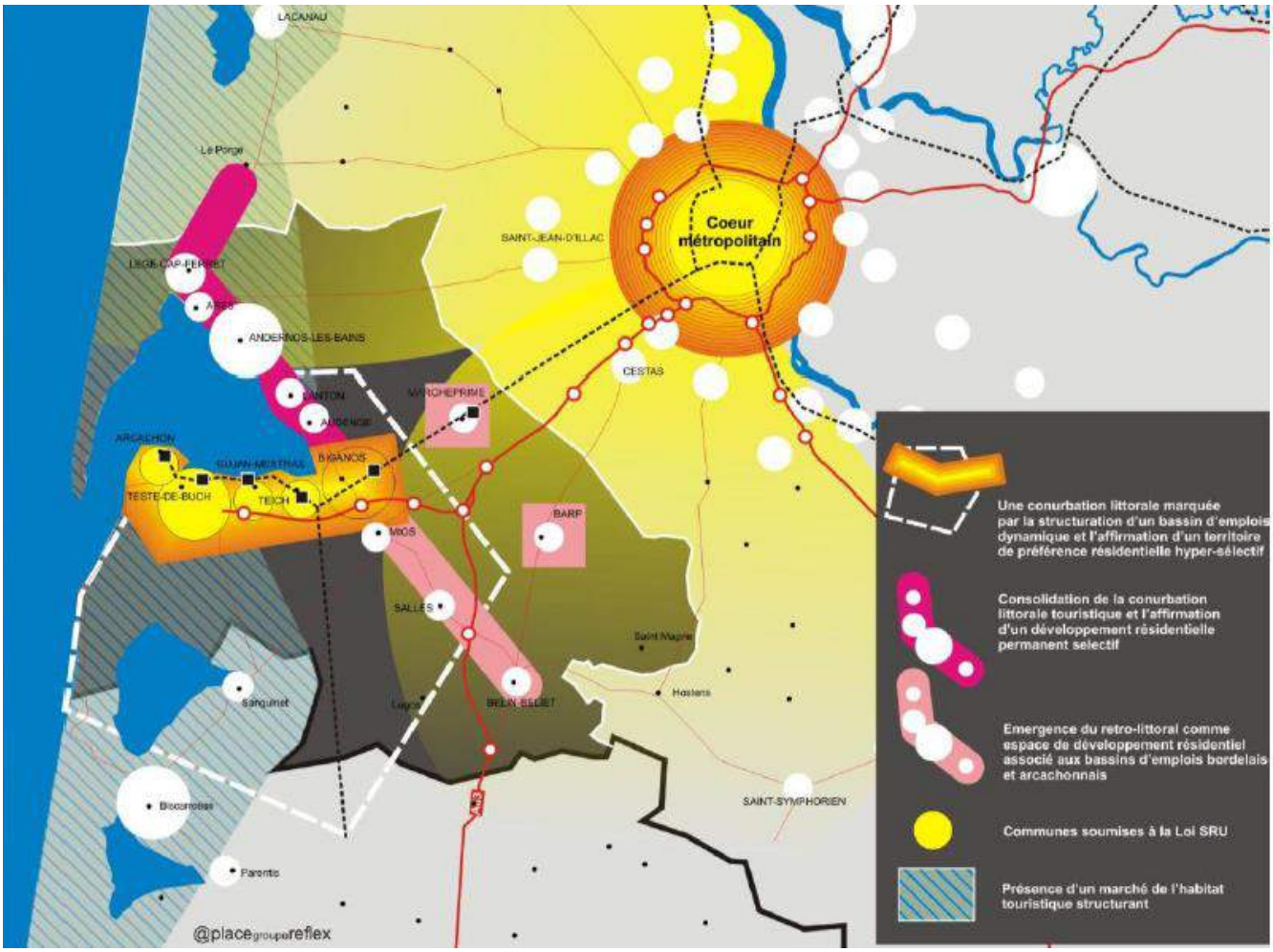
Pour autant, la COBAS se présente aussi comme un pôle structurant et autonome du bassin d'Arcachon. Selon l'INSEE, les communes d'Arcachon, de la Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras sont classées comme « centres structurants d'équipement et de services », soit un niveau en dessous des centres dits « majeurs » (comme Bordeaux). Bien doté en équipements et en services, ces communes assurent un rôle central et influant pour les territoires alentour.

Le caractère côtier du territoire de la COBAS est le dernier élément fondamental à avoir en tête pour comprendre son fonctionnement. Une grande partie des dynamiques sont liées à son positionnement sur les côtes atlantiques, qui vont expliquer que l'on retrouve des tendances similaires à celles observées sur l'ensemble des territoires côtiers de la métropole française. La présence du bassin d'Arcachon est par ailleurs un élément central de l'identité du territoire qui détermine autant son cadre de vie, son architecture, ses modes de vie et son économie et en fait un facteur d'attractivité extrêmement fort.



Le PDH de 2015 avait déjà identifié la conurbation constituée par les communes de la COBAS et Biganos comme un bassin d'emploi dynamique et structurant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Source : PDH de la Gironde – cahier de territoire du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre / mai 2015.

- **L'attractivité du territoire et le développement économique**

En termes de dynamiques économiques, le nombre d'emplois est à la hausse (+1,4% par an entre 2013 et 2019, INSEE), soit 1918 emplois supplémentaires par an. Ce sont 24 576 emplois en 2019. De plus, l'indice de concentration de l'emploi de 1 pour 1 (1 emploi pour un actif) témoigne d'un bon équilibre dans le fonctionnement du territoire entre résident et actifs occupés.

	Emplois en 2019	Emploi en 2013	Variations	TVAM
CA de la Rochelle	79 253	75 554	3 699	0,8%
CA du Pays Basque	129 380	121 966	7 414	1,0%
SYBARVAL	48 702	44 416	4 286	1,5%
COBAS	24 576	22 658	1 918	1,4%
Arcachon	5 984	5 808	176	0,5%
Gujan-Mestras	4 780	4 781	-1	0,0%
La Teste-de-Buch	12 416	11 031	1 385	2,0%
Le Teich	1 395	1 038	357	5,1%

Les projets de développement économique (à l'instar du pôle économique de la COBAS) et le travail de l'agence de développement économique (BA2) ont pu encourager l'implantation d'entreprises et d'employeurs. Cette tendance est favorable à l'attractivité de la COBAS. Elle contribue à réduire les flux domicile-travail vers la métropole bordelaise dans la mesure où les actifs de la COBAS trouvent les moyens de se loger proches des zones d'emploi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Comme beaucoup de territoires côtiers de l'hexagone, la COBAS connaît une économie tournée vers le tourisme et les activités saisonnières. Cela se traduit par le développement important de la location de meublés de tourisme / courtes durée et explique aussi la très forte part de résidences secondaires (33,5% en 2018, INSEE). Il s'agira d'un enjeu fort pour le prochain PLH, y compris pour ses répercussions sur les marchés immobiliers.

Le dynamisme économique contribue à l'attractivité du territoire au côté d'autres éléments qualitatifs parmi lesquelles l'attrait de la côte atlantique et du bassin d'Arcachon et le patrimoine architectural et naturel. Ainsi, l'attractivité du littoral a fortement marqué l'évolution du territoire par le passé. Sur la période 1990-1999, la COBAS et la COBAN ont gagné à elles seules plus de 15 000 habitants sur les 74 000 habitants supplémentaires du département (source : PDH). Par la suite, des territoires plus éloignés du bassin se sont développés à l'image du Val de l'Eyre qui devient progressivement un territoire attractif.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le parc de logements

CHIFFRES CLES

- 53 900 logements.
- 34 000 résidences principales.
- 17 800 résidences secondaires ou occasionnelles.
- 33 000 logements individuels.
- 25% des résidences principales antérieures à 1971.
- 1 237 logements recensés comme Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI, CDROM ANAH 2017, d'après FILOCOM), soit 3,9% des résidences principales du parc privé.
- 17 163 logements en copropriétés en 2017, dont 10 728 sur Arcachon (FILOCOM 2017).
- 1147 copropriétés recensées au RNC (2022).
- 4826 logements ordinaires conventionnés détenus par les organismes HLM (RPLS 2023).

À RETENIR

- Un parc composé d'un grand nombre de logements individuels et de grands logements (T5 ou plus).
- Un parc récent et peu de logements très anciens.
- Un parc de logement propice au développement de la propriété occupante et du marché de l'accession.
- Une forte part de résidences secondaires, mais une tendance à l'augmentation du nombre de résidences principales.
- Un parc locatif assez peu représenté : 22% de l'ensemble du parc, dont 16% de locataires privés.
- Un secteur locatif en difficulté, qui subit la concurrence de la location en meublés de tourisme.
- Un enjeu modéré sur l'habitat indigne et dégradé.
- Un parc en copropriété assez peu représenté (34% des logements) et qui se concentre sur la commune d'Arcachon.
- Un parc social en augmentation, mais des difficultés à rattraper les objectifs de la loi SRU (objectif de 25% des résidences principales)

ENJEUX

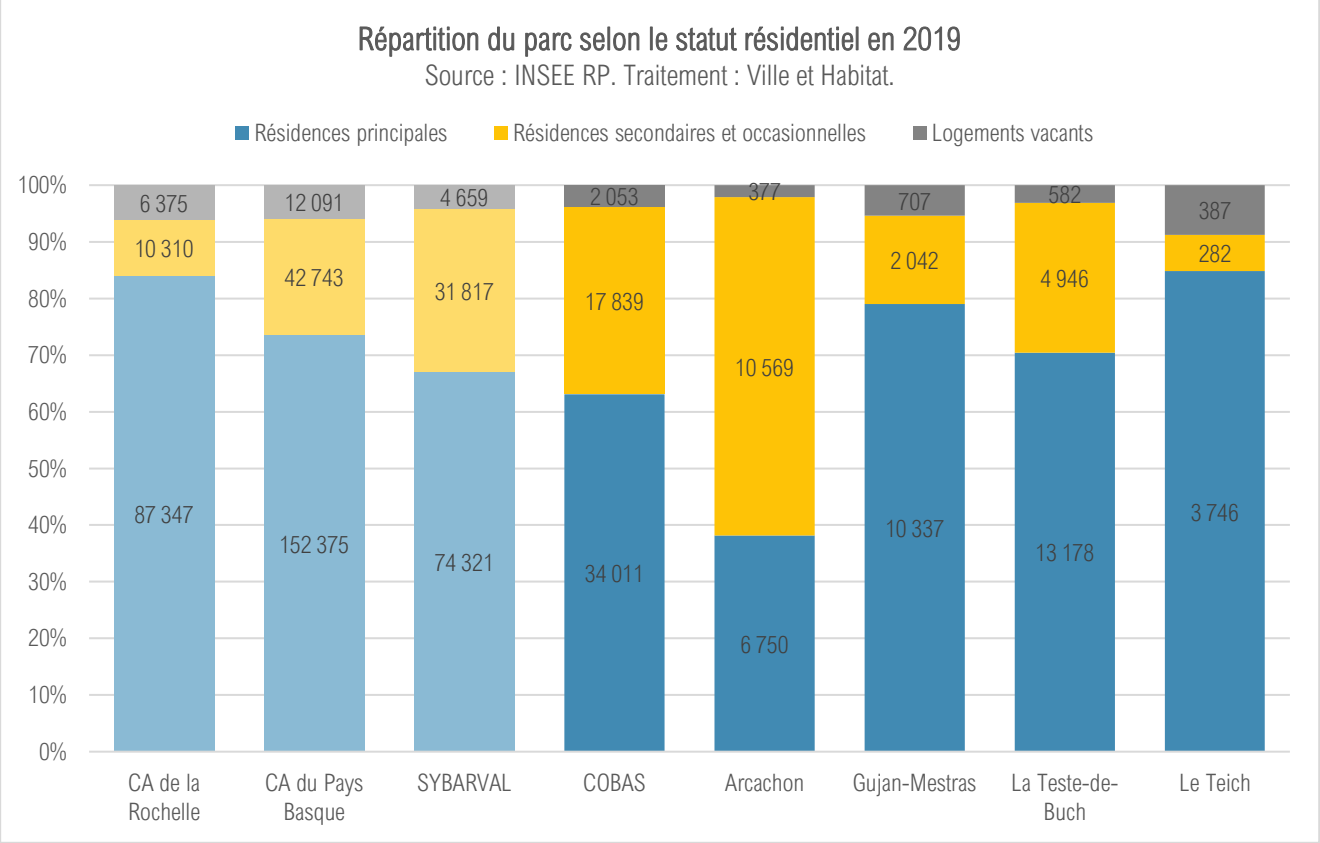
- Des atouts à préserver, voire à conforter.
- Une présence des résidences secondaires à prendre en compte.
- Garantir le maintien d'un parc locatif pour les ménages en forte mobilité.
- Permettre aux locataires du parc social d'accéder à la propriété à des prix abordables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Les caractéristiques du parc et de l'offre de logement**

Une forte part de résidences secondaires, mais une tendance à l'augmentation du nombre de résidences principales

Le premier constat quant à la structuration du parc est bien sûr la prépondérance des résidences secondaires et occasionnelles qui représentent 33 % des résidences principales (source : recensement de la population 2019, INSEE). Ce taux est porté par la commune d'Arcachon avec 10 569 résidences secondaires ou occasionnelles (60% du parc), mais reste élevé sur les communes de La Teste-de-Buch (26%) et de Gujan-Mestras (16%). De fait, ce sont 17 839 logements qui ne sont pas occupés une majorité de l'année et qui ne sont pas sur le marché (comme le sont en théorie les logements vacants sauf exception). Il s'agit d'une donnée fondamentale dans la compréhension de l'évolution du parc et de la population résidente au sein de l'offre disponible de logement. Réaliser des projections démographiques doit tenir compte de l'évolution de la part des résidences secondaires dans le parc de logement.



Le parc de logement progresse fortement sur la période 2013-2019 avec un taux d'évolution de 1,7% par an en moyenne. Ce sont 870 logements supplémentaires par an recensés avec une poussée forte des résidences principales (644 par an), qui évoluent rapidement et ont eu tendance à rattraper les résidences secondaires dans l'occupation du parc. Ce constat est le signe de l'attractivité du territoire pour des ménages souhaitant s'y installer pour y vivre.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Logements
2019	34 011	17 839	2 053	53 904
2013	30 149	16 247	2 289	48 685
Variations	644	265	-39	870
TVAM	2,0%	1,6%	-1,8%	1,7%
Variations en points	1,17	-0,28	-0,89	

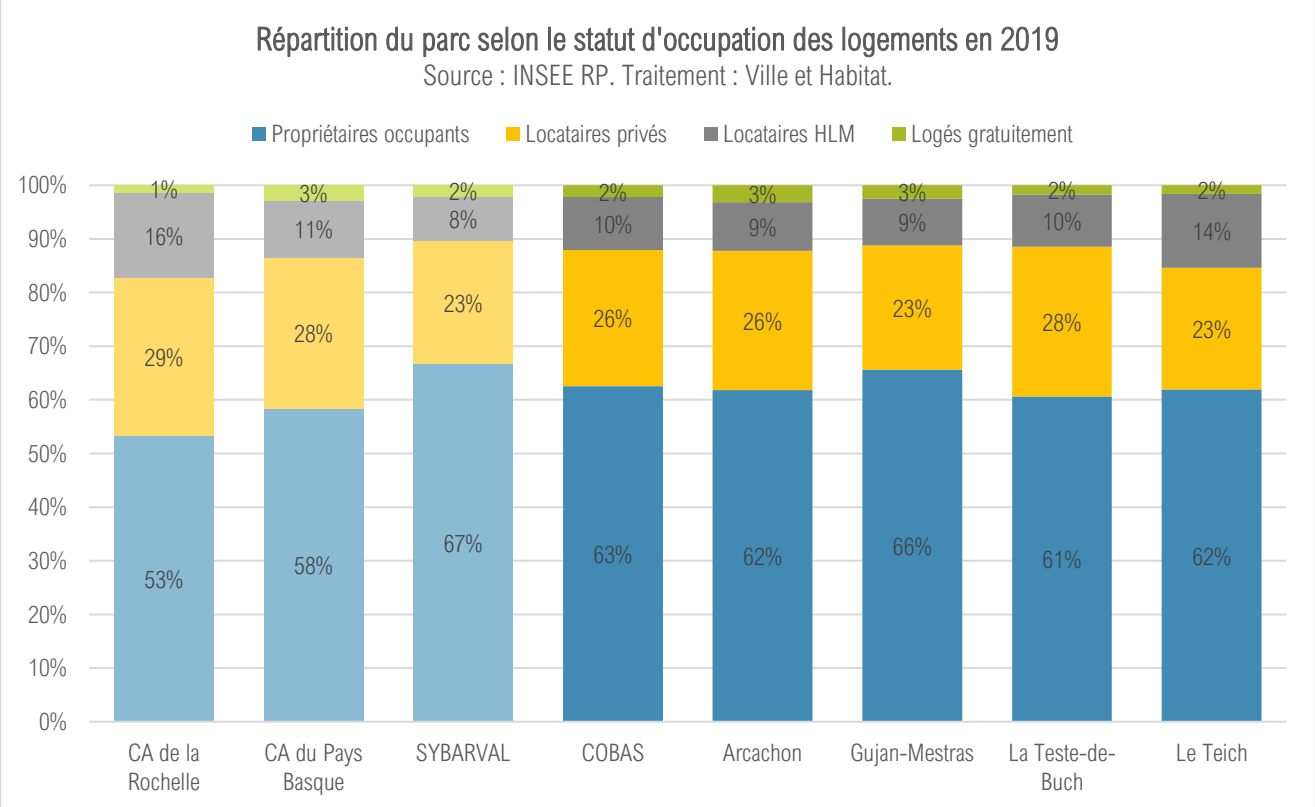
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Il faut noter par ailleurs la part importante de résidences secondaires dans le collectif (source : données FILOCOM 2017), plus forte que dans l'individuel (35% contre 21%).

	Collectif	Individuel	Total	% Collectif	% Individuel	% Total
Résidences principales	11 104	23 136	34 240	56,5%	74,4%	67,5%
Résidences secondaires	6 968	6 542	13 510	35,4%	21,0%	26,6%
Logements vacants	1 585	1 414	2 999	8,1%	4,5%	5,9%
Total	19 657	31 092	50 749	100,0%	100,0%	100,0%

Un recul relatif de la part des propriétaires occupants

Le parc des résidences principales est occupé majoritairement par des propriétaires occupants (63% soit un taux supérieur aux moyennes nationales), y compris sur Arcachon qui accueille pourtant un parc collectif plus important. Les locataires privés (hors « logés gratuitement ») représentent 26% et les locataires HLM 10% (source : INSEE 2019).



L'offre locative privée augmente de manière significative avec 193 résidences supplémentaires en moyenne par an (+2,4% par an). Elle représente une part un peu plus importante depuis 2013 (25,5% en 2019 contre 24,9% en 2013, soit +0,58 point) et rattrape très progressivement son retard face à la propriété occupante qui recule très légèrement en part relative (-1,02 point). L'avancée de l'offre locative est permise par la forte production neuve et le volume de petits logements créés en promotion immobilière qui sont davantage destinés à la location. Pour autant, elle a du mal à se faire une place face à l'attractivité du territoire pour la propriété occupante, qui progresse aussi en volume.

La part des locataires sociaux n'est pas particulièrement élevée, mais tend à rattraper son retard également.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

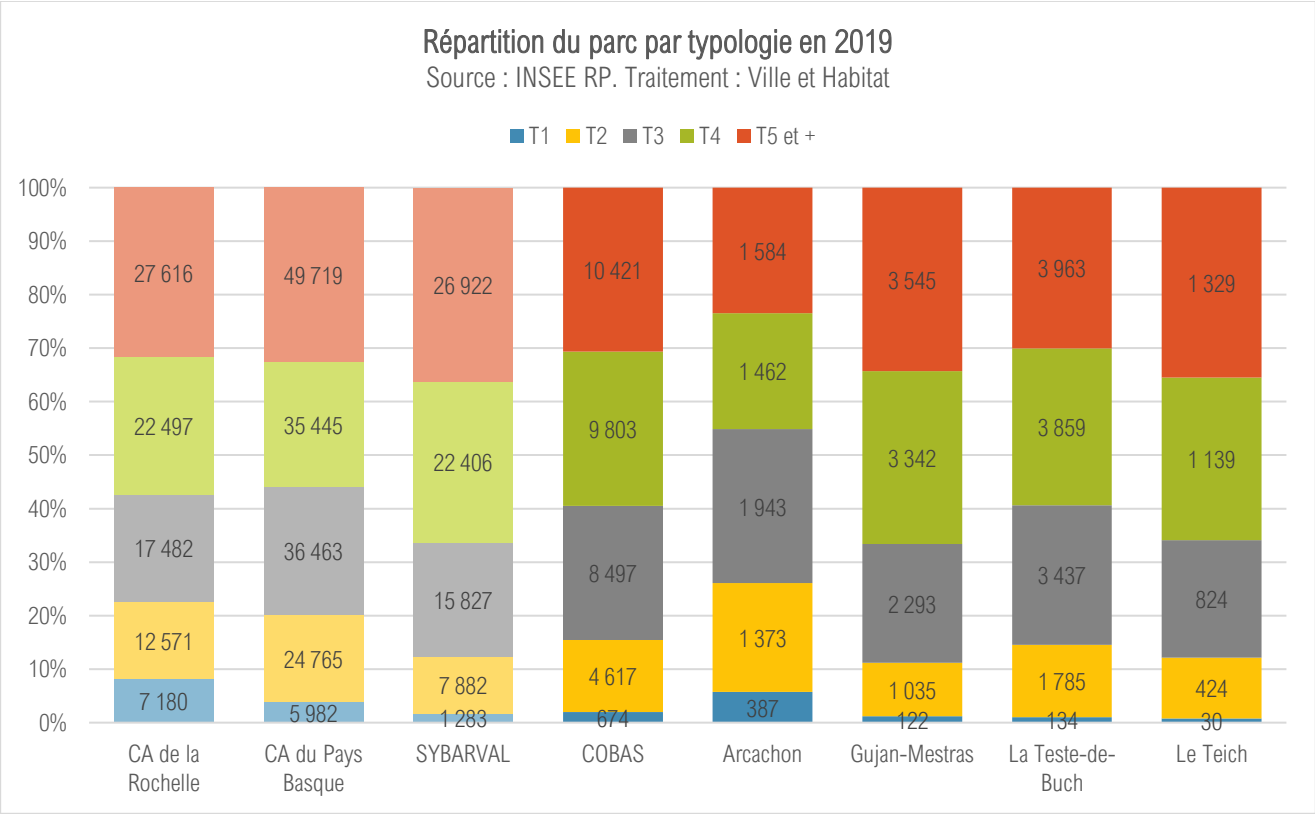
	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM	Logés gratuitement	Ménages
2019	21 266	8 673	3 315	756	34 011
2013	19 158	7 513	2 773	705	30 149
Variations	351	193	90	8	644
TVAM	1,8%	2,4%	3,0%	1,2%	2,0%
Variations en points	-1,02	0,58	0,55	-0,12	

Selon la FNAIM, un ensemble de facteurs contextuels ne favorisent pas le développement de l'offre locative classique de longue durée :

- La concurrence des meublés de tourisme plus rentables et avantageux fiscalement et moins contraignants pour les bailleurs ;
- Le durcissement de la réglementation qui complique la mise en location (notamment les nouvelles règles de performance énergétique du logement).
- Un parc qui correspond peu à la demande en locatif (logements trop grands pour beaucoup).

Une forte proportion de moyens ou grands logements et peu de petits logements

La COBAS accueille une part importante de grands logements en T5 ou plus (31%), mais aussi de moyens logements en T3/T4 pouvant accueillir des ménages moins nombreux (54%). La part des petits logements (T1/T2) est très faible (15%) et s'explique par la surreprésentation du parc individuel.



L'évolution de la structure du parc par typologie a deux visages :

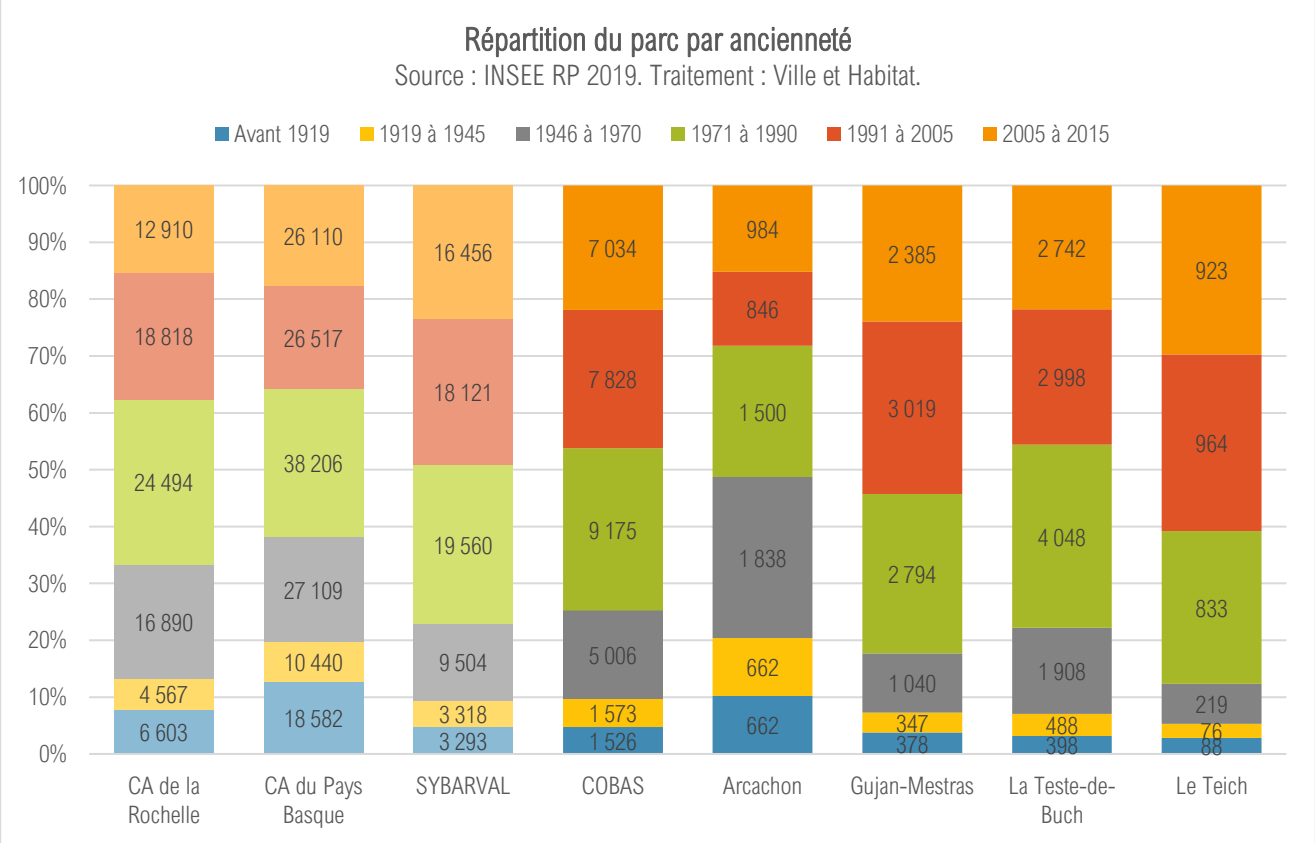
- Une poussée significative des T5 et + de 139 unités supplémentaires par an (+1,4%) qui correspond à l'augmentation de l'offre en individuel, très prisée sur le territoire ;
- Une progression encore plus forte en nombre de T2/T3 (respectivement +4,7% et 2,8% par an) qui renvoie davantage à la production en collectif et à des modes de production différents qui privilégient les plus petites typologies (production en collectif, essentiellement en promotion immobilière ; développement de l'offre sociale ; cf. « les marchés immobiliers et fonciers »).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

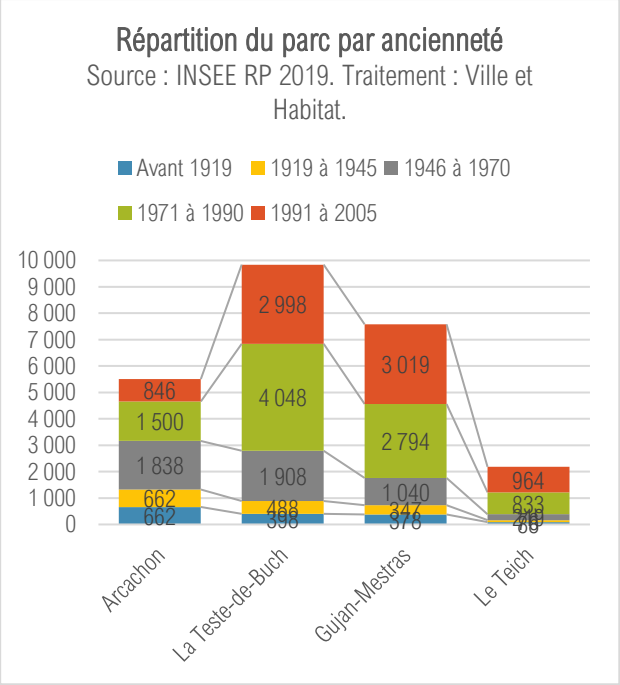
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Résidences principales
2019	674	4 617	8 497	9 803	10 421	34 011
2013	553	3 515	7 188	9 304	9 589	30 149
Variations	20	184	218	83	139	644
TVAM	3,3%	4,7%	2,8%	0,9%	1,4%	2,0%
Variations en points	0,14	1,92	1,14	-2,04	-1,17	0,00

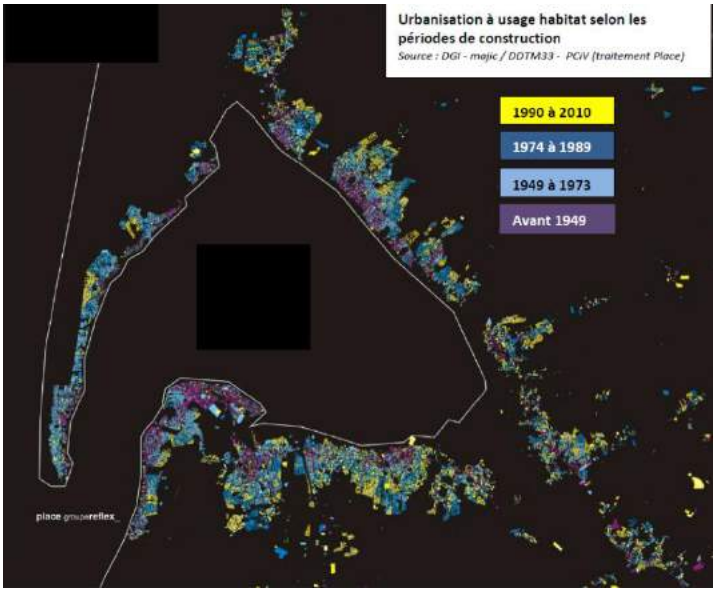
Un parc récent

Le parc est peu ancien du fait de l'histoire de la COBAS et de son développement récent. En effet, 46 % des logements sont postérieurs à 1990 et ont moins de 35 ans. À l'inverse, un logement sur 10 est antérieur à 1945 et seulement 25 % sont antérieurs à 1970, soit au début des réglementations thermiques (première réglementation en 1974). La proportion de logements récents est bien plus forte sur les trois communes qui ont connu un développement récent : Le Teich, La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras. Ainsi, La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras concentrent 75% des logements construits entre 1990 et 2015. À l'inverse, Arcachon accueille 43% du parc antérieur à 1945, soit la date à partir de laquelle le développement a commencé à gagner progressivement les autres communes.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





- **La vacance résidentielle et le parc inoccupé**

La vacance présente un très faible enjeu sur le territoire du fait de la tension des marchés immobiliers et de la faible présence d'un parc obsolète. Ce sont 2 053 logements vacants en 2019 selon l'INSEE, soit 3,8% en 2019 (un taux en diminution). Selon les données LOVAC, la vacance de plus de deux ans du parc privé représente 354 logements, soit un taux de 0,7%. Parmi ces 354 logements, 276 d'entre eux se situent sur les communes d'Arcachon et de La Teste-de-Buch.

Peu des logements précités sont réellement vacants et inoccupés. Beaucoup sont en fait des résidences secondaires et occupées une partie de l'année. Les 17 839 résidences secondaires (33% des logements), dont 10 569 sur la commune d'Arcachon (60% du parc de la commune) constituent un stock d'offre qui ne bénéficie pas à des résidents permanents du territoire et a donc un impact sur l'usage des équipements et des services, publics ou marchands. Il s'agit d'un parc qui est mieux entretenu que des logements vacants laissés à l'abandon.

- **Le parc privé**

Le parc privé est composé de 21 270 propriétés occupantes et 8 680 locataires privés, soit 29 940 résidences principales du parc privé en 2019 (INSEE RP), auxquels s'ajoutent 760 ménages logés gratuitement. Le parc privé représente 74% du parc des résidences principales en 2019.

Il augmente moins vite que le parc social en taux d'évolution, mais ce sont tout de même 351 propriétés occupantes et 193 locataires privés supplémentaires par an en moyenne (période 2013-2019), contre 90 pour le parc social. Il demeure donc toujours extrêmement présent. Vu l'ancienneté du parc, les enjeux de rénovation énergétique du bâti restent mesurés.

La question de la réhabilitation et de l'adaptation du parc au besoin des personnes âgées ou handicapées est prise en compte au travers de l'OPAH intercommunale 2021-2026.

- L'analyse de l'habitat indigne et dégradé

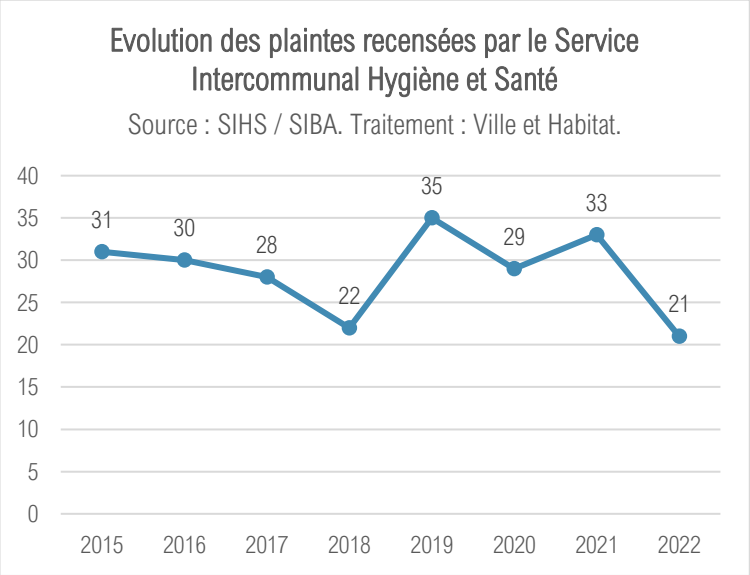
Selon les données fournies par l'ANAH (PPPI), il est recensé 1240 résidences principales repérées comme potentiellement indignes dans le parc privé, soit 3,9% du parc privé en 2017. Le taux est inférieur à celui de la Gironde (5,4%). Il n'est pas particulièrement haut par rapport à d'autres territoires mais demeure un enjeu au vu de la tension immobilière et de la pression sur le parc social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Données « Parc Privé Potentiellement Indigne » [PPPI] (source : CDROM ANAH 2017, d'après FILOCOM, exploitation par les services de l'État. Traitement : Ville et Habitat).

	RP du Parc Privé	PPPI 2017	% PPPI	PPPI cat. 7 ou 8	% cat. 7-8 dans le PPPI
Arcachon	6761	176	2,6%	S	s
La Teste-de-Buch	11975	444	3,7%	29	6,5%
Gujan-Mestras	9689	501	5,2%	66	13,2%
Le Teich	3085	116	3,8%	30	25,9%
COBAS	**31510**	**1237**	**3,9%**	**137**	**11,1%**
Gironde	643439	34572	5,4%	5775	16,7%

Entre 2015 et 2022, ce sont 229 plaintes enregistrées par le Service Intercommunal Hygiène et Santé [SIHS] du SIBA (délégataire) sur la COBAS, soit environ 29 plaintes par an en moyenne. Le volume varie selon les années, ayant connu une baisse progressive jusqu'en 2018 avant d'augmenter subitement pour passer de 22 plaintes en 2018 à 35 en 2019 et 33 en 2021. Les volumes de plaintes recensées se répartissent de manière plutôt équilibrée entre les communes. Il est fonction du nombre de logements par commune : 9,6 par an sur Gujan-Mestras, 8,3 par an sur la Teste-de-Buch, 7,6 par an sur Arcachon et 3,1 par an sur le Teich.



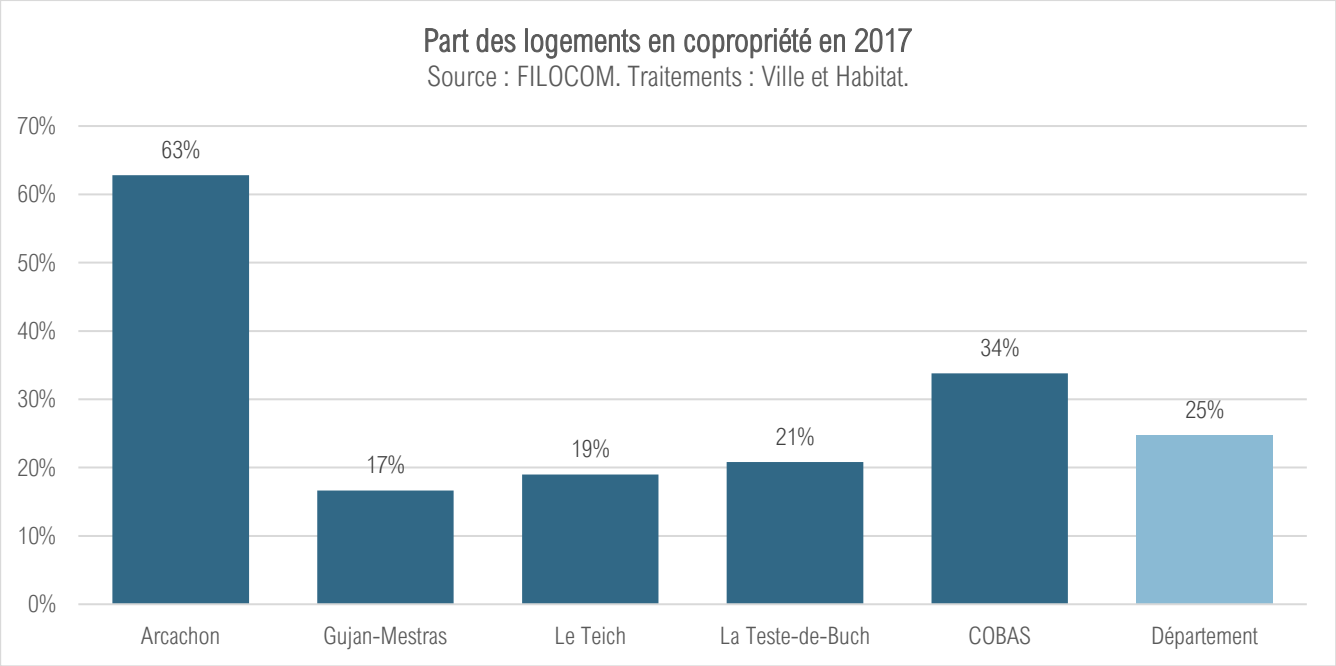
Plaintes signalées au SIHS entre 2015 et 2022 par commune

	Arcachon	La Teste-de-Buch	Gujan-Mestras	Le Teich	COBAS
2015	11	9	8	3	31
2016	5	11	12	2	30
2017	8	9	8	3	28
2018	10	7	2	3	22
2019	7	5	18	5	35
2020	8	8	9	4	29
2021	8	10	11	4	33
2022	4	7	9	1	21
Période 2015-2022	61	64	77	25	229
Moyennes annuelles	7,6	8,3	9,6	3,1	28,6

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Le parc en copropriété**

Ce sont 17 163 logements en copropriétés en 2017 selon FILOCOM, soit 34% du parc de logement. Le taux est particulièrement haut sur Arcachon (63%) qui concentre 63% des logements en copropriété (10 728).



L'étude du Céréma en 2018 sur le département de la Gironde : un territoire prioritaire

En mars 2018, le Céréma a rendu une étude sur les copropriétés de la Gironde. Il a identifié les copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire (copropriété appartenant à la « famille D » dans la méthodologie d'évaluation du Céréma réalisée à partir d'indicateurs présents dans FILOCOM 2013 et 2015.

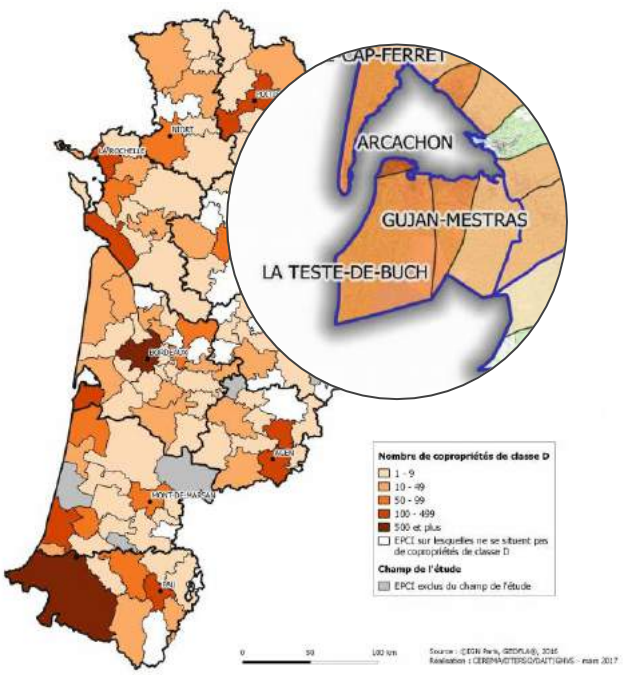
> *« Il convient de bien faire la différence entre « copropriété dégradée » et « copropriété potentiellement fragile ». L'outil développé par l'Anah, et utilisé dans la présente étude, offre des informations sur les copropriétés dont un faisceau de présomptions laisse à penser qu'elles sont fragiles. En aucun cas, il n'est possible avec les informations de cette étude d'affirmer qu'une copropriété est dégradée. Pour le définir, il conviendra de faire une étude plus approfondie, accompagnée d'un repérage sur le terrain. »*

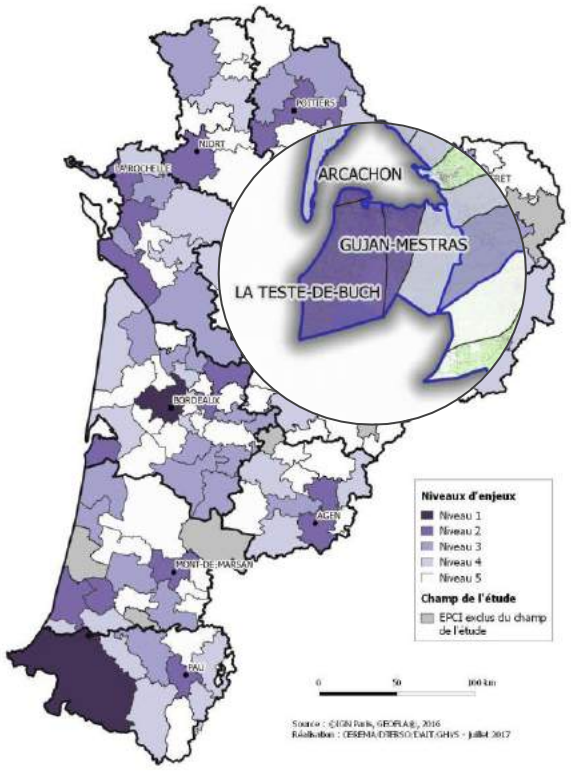
L'étude présente un ensemble d'observations sur la fragilité des copropriétés qu'il est utile de rappeler ici :

- Une forte part de copropriété de petite taille et ancienne parmi les copropriétés de famille D ;
- Le risque de dégradation de la copropriété augmente quand le taux de résidences principales diminue.
- Une vacance importante entraîne un risque plus élevé de copropriété dégradée.
- Il est difficile d'établir de lien direct entre la présence importante de propriétaires-occupants dans une copropriété et sa dégradation présumée.

Sur la COBAS, cette étude dénombre 135 copropriétés de classe D pour 938 copropriétés recensées dans le fichier (14,4% des copropriétés). Elle relève une diminution puisqu'elles étaient 146 de classe D au 1er janvier 2015.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





L'étude a créé un indicateur d'enjeux qui repose sur deux critères jugés principaux : le nombre de copropriétés de classe D sur un EPCI et la densité de copropriétés de classe D sur un EPCI. La COBAS a été classée de niveau 2 sur 5 niveaux (le niveau 1 étant le plus élevé), soit le niveau qui regroupe les EPCI sur lesquels on dénombre entre 75 et 1000 copropriétés de classe D, en notant qu'aucune action n'avait été engagée au moment de l'étude.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH (réalisée en 2018 à l'échelle du territoire du SYBARVAL) identifiait pour sa part 144 copropriétés potentiellement fragiles à partir de la même source (observatoire des copropriétés de l'ANAH, FILOCOM 2013). Trois copropriétés ont été indiquées par les communes sur le territoire de la COBAS comme présentant des fragilités pour 379 logements (source : document de présentation de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, réalisation : Citémétrie, 2019).

Selon les dernières données disponibles (DREAL - 2021), il y aurait seulement 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS.

Les données du Registre National des Copropriétés (RNC) : 1150 copropriétés immatriculées

Les éléments présentés ci-dessus sont issus de sources statistiques qui ne comportent pas d'informations sur le fonctionnement ou la gestion des copropriétés. Le RNC permet de disposer d'information de fonctionnement, notamment de données financières, utiles pour compléter l'analyse et préciser la cible de copropriétés à surveiller. 1147 copropriétés sont recensées au RNC pour 21 517 logements (« lots à usage d'habitation ») (données déclarées en octobre 2022).

Plusieurs informations pourraient être extraites du fichier pour cibler les copropriétés présentant des signes de fragilité, mais chacune doivent être analysées au regard d'autres indicateurs et confrontées à la réalité du terrain. À titre d'illustration, le RNC permet de situer les niveaux d'impayés. Le registre indique que 159 copropriétés ont un taux d'impayés estimé à plus de 3000€ dont :

- 112 connaissent un montant d'impayés compris entre 3000€ et 10 000€ (pour 3800 lots d'habitation), dont 54 avec un taux d'impayés des copropriétaires débiteurs supérieur à 15% du budget de la copropriété.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 47 connaissent un montant d'impayés supérieur à 10 000€ (pour 3170 lots d'habitation), dont 38 avec un taux d'impayés des copropriétaires débiteurs supérieur à 15% du budget de la copropriété.

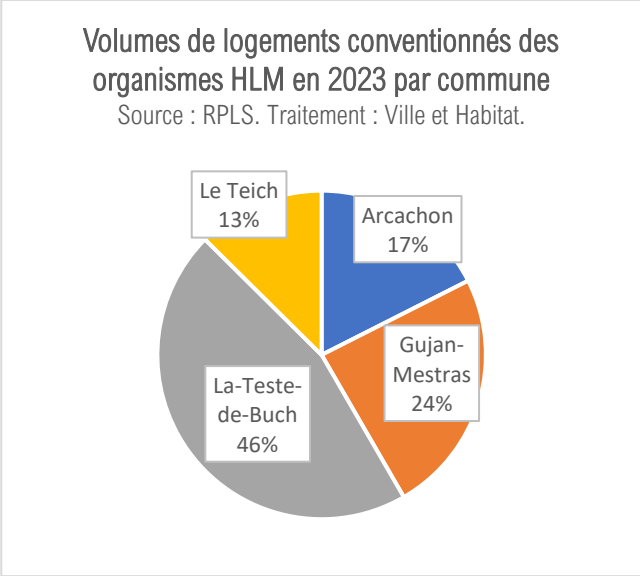
Ce sont donc 14% des copropriétés immatriculées au RNC qui peuvent présenter des signes de fragilité et qui mériteraient une analyse plus approfondie, dont 8% avec des taux d'endettement supérieurs à 15% de leur budget.

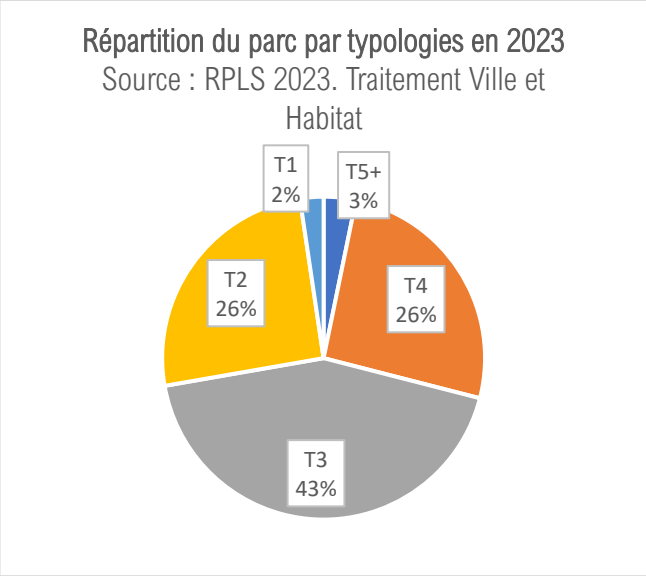
• Le parc social

Un parc locatif social composé de petits et moyens logements

En 2023, ce sont 4826 logements sociaux ordinaires conventionnés détenus par les organismes HLM (source RPLS 2023). Soit X % du parc de logement et X% des résidences principales (nota : à la date de la présente version, le nombre de résidences principales au 1er janvier 2023 n'est pas connu). La Teste-de-Buch rassemble près de 46% du parc social conventionné, 24% sur Gujan-Mestras, 17% sur Arcachon et 13% sur le Teich.

Le parc locatif social est détenu par 14 organismes HLM, dont 42 % des logements reviennent à des Office Publics de l'Habitat et 58 % à des Entreprises Sociales pour l'Habitat.





Le parc social est composé en majorité de T3 (43%) et il accueille très peu de T1 (2%) et de T5 ou plus (4%). Les T2 et les T4 représentent chacun 26% du parc. La structure du parc social diffère donc fortement du parc privé et propose davantage de petits ou moyens logements.

La volonté du territoire étant d'insister sur la production de petits logements à destination des ménages jeunes et/ou modestes, la part des T1/T2 a tendance à augmenter. Ceux-ci représentent en effet 54% des agréments délivrés sur la période 2017-2020 (pour un objectif de 35% dans le précédent PLH), reflétant la volonté forte du territoire de voir se développer ce type de typologie en locatif social.

Un parc locatif social en augmentation sous l'impulsion des impératifs réglementaires de la loi SRU, mais des difficultés à rattraper l'objectif de 25% des résidences principales

Le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 4826 en 2023 (au 1er janvier, source : RPLS), soit 1276 de plus en six ans et une augmentation de 36% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits, répondant autant à un besoin du territoire qu'à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

De fait, on note également une évolution forte des logements recensés à l'inventaire SRU sur la période du PLH : +1144 logements décomptés sur la période 2017-2020 (dont près de 50% sur Le Teich et Gujan-Mestras), soit un taux d'évolution de 30% en 4 ans (à noter que le décompte SRU prend en compte les logements conventionnés ANAH et les logements supplémentaires que sont les équivalents-logements pour les structures, l'accession sociale, etc.).

Évolution des logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU

	2023	2016	Évolution en 6 ans	TVAM 2016-2023
Arcachon	844	690	154	3,1%
La Teste-de-Buch	2202	1570	632	5,7%
Gujan-Mestras	1160	634	526	11,8%
Le Teich	605	381	224	8,3%
Total COBAS	4805	3275	1530	6,8%

La place accordée aux logements sociaux était importante dans le précédent PLH. Pour autant, le territoire doit encore répondre à des enjeux en termes d'accès au logement et d'augmentation de l'offre sociale. Malgré cette progression, les objectifs fixés par la loi SRU ne sont pas atteints et les communes du territoire ont récemment été mises en carence.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les marchés immobiliers et fonciers

CHIFFRES CLES

- 13 logements commencés par an pour 1000 habitants sur la période 2017-2020.
- 35 ha par an de foncier consommé sur la période 2011-2020, dont un tiers pour l'habitat.
- Prix médian des appartements en 2023 : 6320€/m2.
- Prix médian des maisons en 2023 : 5320€/m2.
-
- Un taux de rotation de +/- 5% dans le parc locatif social existant.
- Un parc neuf qui représente 65% des mises en location dans le parc social sur la dernière décennie.

À RETENIR

- Une dynamique de construction très élevée qui contribue progressivement au rééquilibrage du parc en produisant davantage de petits / moyens logements et des logements accessibles.
- Un volume de construction toujours important, mais en baisse depuis quelques années.
- Une baisse due à la diminution des mises en chantier en collectif alors que l'individuel reste à peu près stable.
- Des secteurs de la promotion immobilière et du logement social en difficulté face à la raréfaction du foncier.
- Une hausse de l'ensemble des marchés immobiliers, mais des segments à distinguer.
- Une hausse très importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien.
- Un marché de l'accession dans le neuf qui devient concurrentiel de l'ancien.
- Un marché de l'accession sociale quasiment inexistant.
- Un marché locatif privé plus abordable que l'accession et qui répond à une demande, bien qu'assez peu présent en volume et concurrencé par l'offre de meublé de tourisme plus rentable.
- Un accès au parc locatif social qui se bloque du fait de la faible rotation des ménages bien que l'offre neuve permette de le détendre.

ENJEUX

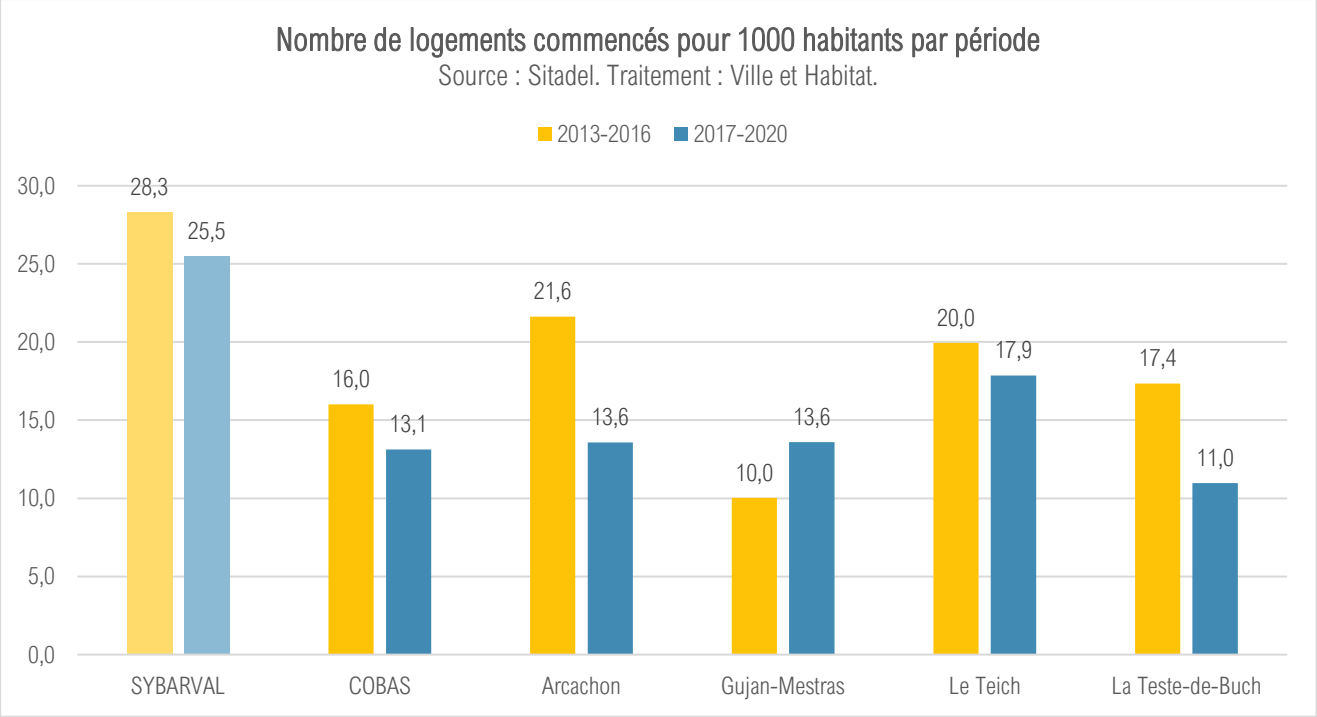
- Intervenir sur la tension des marchés immobiliers et moduler les effets indésirables de l'offre en meublé de tourisme.
- Définir le bon volume de production neuve et la part de logement social.
- Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux impératifs et aux besoins.
- Trouver le juste équilibre entre optimisation de la production et sobriété foncière, entre densification et préservation du cadre bâti.
- Permettre la rotation du parc par la détente du marché et la libération de logements existants.

• Le marché du logement neuf et la dynamique de production

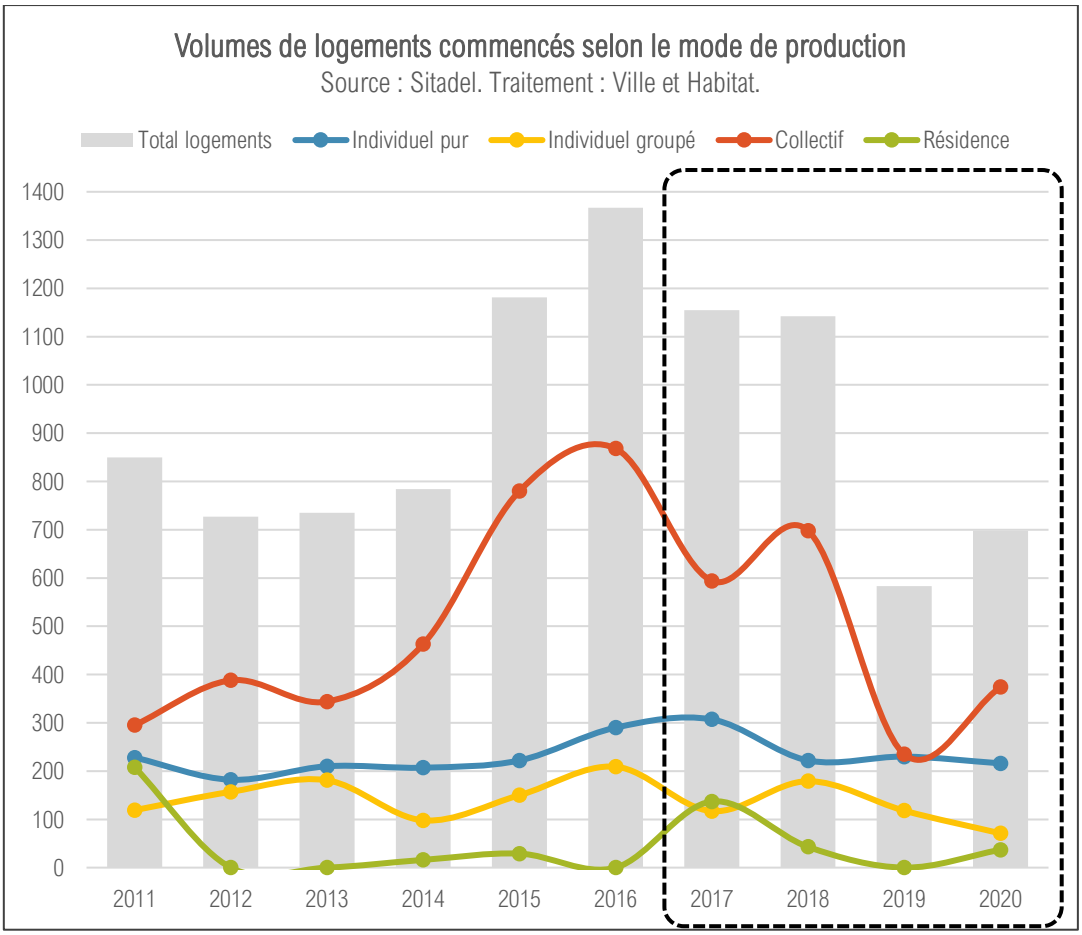
Une dynamique de production élevée, bien qu'en recul sur la période récente

Ce sont 13 logements commencés par an sur la période 2017-2020 pour 1000 habitants, soit un taux de construction extrêmement élevé (il est de 17,4 pour 1000 habitants sur la commune du Teich). Les taux sont importants pour toutes les communes du territoire et toujours supérieurs à 10 logements pour 1000 habitants. Témoin d'un phénomène de report face à la cherté du foncier et de l'immobilier sur la COBAS, le taux est encore plus grand à l'échelle du Sybarval puisqu'il atteint 25,5 logements pour 1000 habitants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



La dynamique de construction neuve est historiquement élevée sur le territoire, mais elle accuse un ralentissement depuis 2019 et 2020. On note une baisse des mises en chantier, avec moins de 700 logements commencés par an sur ces deux années, alors que le territoire a connu une période faste de plus de 1100 mises en chantier sur les années 2015 à 2018. Il est à noter que la chute des volumes de mises en chantier sur les dernières années est quasi exclusivement le fait d'un retrait du collectif et de l'individuel groupé, le nombre de logements commencés en individuel pur étant resté à peu près stable.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le ralentissement est le fait de plusieurs facteurs, notamment la montée des prix du foncier qui se raréfie et l'augmentation des coûts de production qui rendent plus difficile la rentabilité des opérations.

Dans le même temps, les injonctions à la sobriété foncière liées à la loi Climat et Résilience, et en vue de l'atteinte du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), contraignent encore plus la production de logements, surtout en extension urbaine, incitant à des niveaux de densité encore plus forts par opérations et qui ne sont pas souhaités par les communes.

Une consommation foncière plutôt stable sur les dernières années, essentiellement due à l'Habitat

La consommation foncière s'élève à 35,3 ha par an sur la période 2011-2020 (période de référence ZAN), dont près des deux tiers (63%) pour l'Habitat. Le rythme de consommation a diminué en 2021 (30ha) et 2022 (22ha), mais la part liée à l'habitat reste stable (63% en 2022), et reste le seul poste de consommation foncière pour Arcachon et Le Teich.

	Habitat	Économie	Équipement	Infrastructure	Total
COBAS 2011 - 2020 (rythme annuel)	22,1 ha	6,4 ha	4,4 ha	2,3 ha	35,2 ha
COBAS 2021	22,2 ha	2,8 ha	2,6 ha	2,3 ha	30,0 ha
COBAS 2022	13,4 ha	1,7 ha	5,5 ha	0,5 ha	21,2 ha

Évolution du rythme de consommation foncière par usage du sol (Source : Diagnostic du SCoT – Tome 3 – Sybarval)

	Habitat	Économie	Équipement	Infrastructure	Total
Arcachon	0,22 ha	0 ha	0 ha	0 ha	0,2 ha
La Teste-de-Buch	7,66 ha	1,2 ha	2,8 ha	0 ha	11,7 ha
Gujan-Mestras	4,46 ha	0,5 ha	2,8 ha	0,5 ha	8,2 ha
Le Teich	1,06 ha	0 ha	0 ha	0 ha	1,1 ha
COBAS	13,41 ha	1,7 ha	5,5 ha	0,5 ha	21,2 ha
	63 %	8 %	26 %	2 %	100%

Consommation foncière par usage du sol par commune en 2022 (Source : Diagnostic du SCoT – Tome 3 – Sybarval)

Des documents d'urbanisme en évolution qui mobilisent notamment les servitudes de mixité sociale pour la production de logements

Les 4 communes disposent de PLU, dont 2 sont en révision (Gujan-Mestras, la Teste-de-Buch). Le Teich a approuvé son nouveau PLU en 2023. Les 4 PLU ont défini des servitudes de mixité sociale dont une partie a été réalisée. Au sein des documents d'urbanisme en vigueur (hors révisions en cours), le zonage U représente 10% du territoire (4080ha sur 39716ha), et 2% du territoire est en zonage AU (800 ha), dont une partie importante est encore disponible (près de 600ha, toutes vocations, soit 15% du zonage U). Plus de 86% du territoire est en zonage N (Espaces naturels).

Le droit de préemption urbain (DPU) est délégué à l'EPF pour les communes d'Arcachon, de la Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras en raison des arrêtés de carence.

Par ailleurs, deux communes, Arcachon et La Teste de Buch ont approuvé en 2023 la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Un gisement important en renouvellement urbain, qui reste cependant complexe à mobiliser

Le Sybarval a mené un travail de référencement du gisement foncier validé avec les communes dans le cadre de la réalisation du SCoT. En fonction des typologies de foncier (dents creuses, divisions parcellaires, densifications par remembrement), des ratios ont été appliqués pour rendre compte de la rétention foncière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

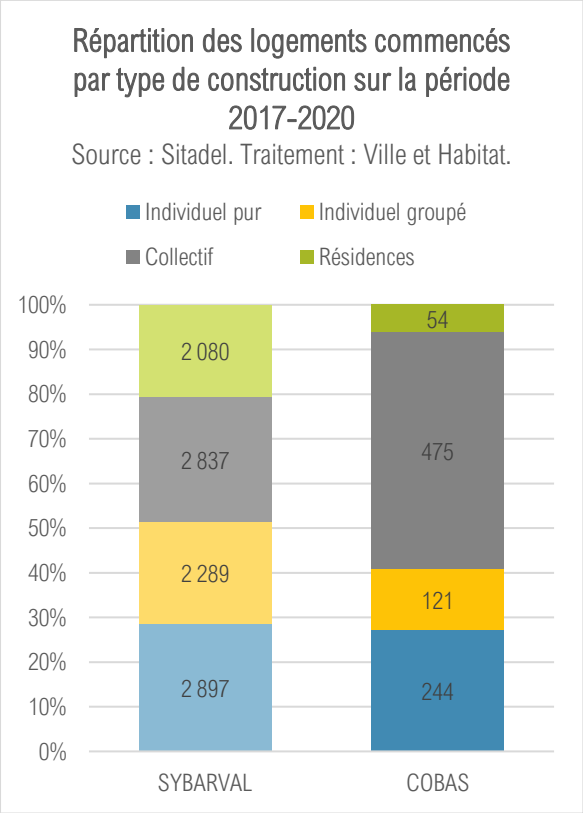
C'est ainsi que le Sybarval estime sur le territoire de la COBAS à 39,3 ha le foncier disponible en renouvellement urbain pour développer de l'habitat.

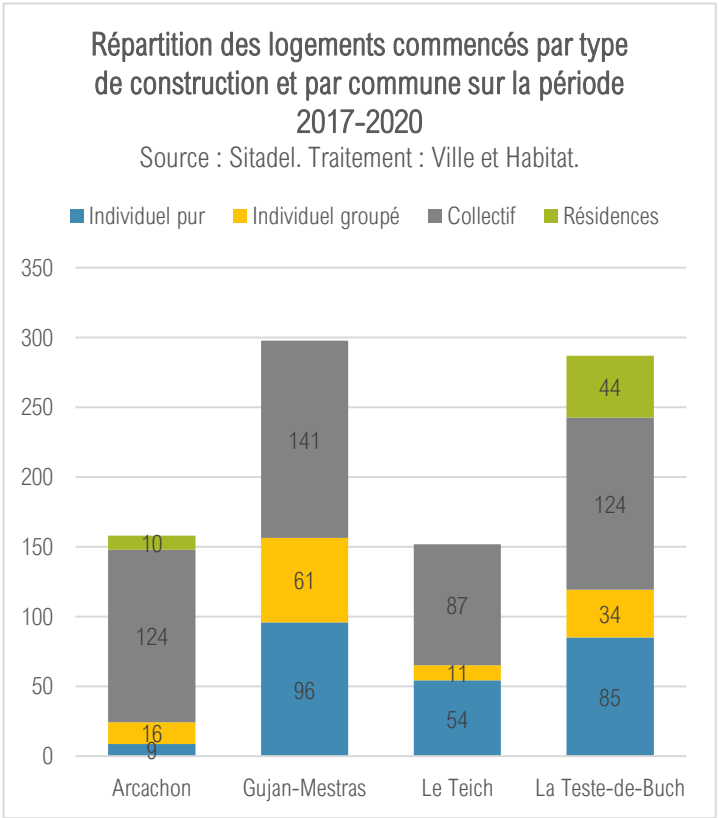
Un référentiel foncier précis a été réalisé afin d'enrichir la connaissance du foncier disponible, et d'identifier avec les communes les opérations susceptibles d'être livrées dans le cadre du PLH. Se reporter au titre « Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière » du document d'orientations.

Une production majoritairement en collectif, mais avec des volumes importants d'individuel sur les communes de Gujan-Mestras, la Teste-de-Buch et Le Teich

La production neuve se fait majoritairement en collectif (53%), mais l'individuel demeure présent (41%) et renvoie à l'appétence des ménages pour cette forme d'habitat, *a fortiori* sur la COBAS où la maison individuelle est très prisée. Entre 2017 et 2020 inclus, 59% de la production a été réalisée en collectif (dont les résidences), 14% en individuel pur et 27% en individuel groupé. L'individuel est moins présent sur la commune d'Arcachon que sur les trois autres communes de la COBAS (qui disposent de davantage de foncier). Deux éléments sont importants à mentionner concernant l'individuel pur :

- Comme évoqué juste avant, il s'agît du segment dont les volumes ont très peu diminué sur les dernières années, malgré la crise sanitaire et la cherté du foncier, et qui restent à peu près constants au fil des ans ;
- La production de logement en individuel diffus se fait pour une bonne part en division parcellaire, un phénomène que les outils d'urbanisme peinent à endiguer malgré la volonté des communes de la limiter.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

En 2018, le CAUE a fait un recensement des divisions parcellaires sur la décennie (de 2009 à 2018). Plus de 3000 divisions ont été recensées sur le Bassin d'Arcachon, occasionnant la création de plus de 4500 logements. Ce sont « près de 20% des logements produits par ce mode ».

Sur la COBAS, on dénombre 754 divisions parcellaires pour 1782 logements, soit 180 par an.



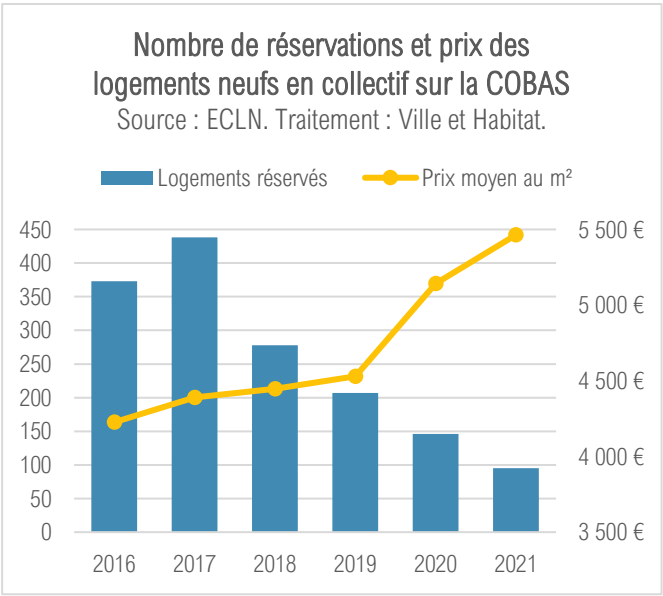
Source : Etude menée conjointement par le SYBARVAL et le CAUE en 2019

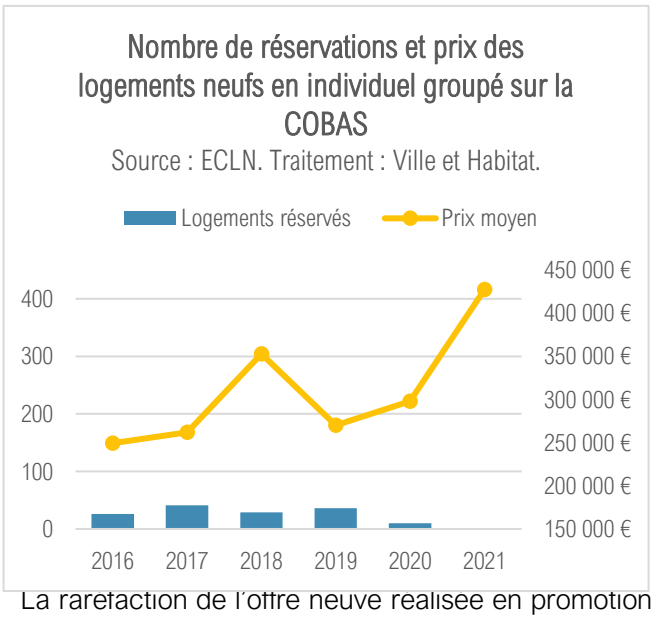
	nombre de division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre de lots/logements créés par division parcellaire entre 2009 et 2018	nombre total de logements créés entre 2009 et 2018 (source : Sitadel)	part de logements créés par division parcellaire
Arcachon	84	111	2320	5%
Gujan-Mestras	547	742	2863	26%
La Teste de Buch	360	560	4166	13%
Le Teich	237	369	1638	23%
sous total COBAS	1228	1782	10987	16%
...				
SCOT (2009-2018)	3013	4609	22565	20%
SCOT/an	301	461	2257	20%

source : projet de diagnostic du SCOT (oct. 2019) - étude CAUE

Une raréfaction de l'offre neuve disponible en collectif comme en individuel groupé sur les dernières années observées

Le marché de la promotion immobilière est de moins en moins présent au fil des années malgré une hausse des prix continue en collectif comme en individuel. La diminution des volumes depuis 2017 en collectif comme en individuel groupé n'est pas la conséquence d'une détente du marché, mais d'une baisse des mises en chantier et d'une raréfaction de l'offre disponible. On est passé de 438 logements collectifs réservés en 2017 à 91 en 2021 (division quasiment par 5 des ventes en 4 ans) et de 41 à 10 en individuel groupé.





La raréfaction de l'offre neuve réalisée en promotion immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Difficulté à équilibrer les opérations face à la cherté du foncier et à l'augmentation des coûts de la construction ;
- Difficulté à obtenir les préventes au lancement de l'opération, notamment au vu des prix de sortie élevés et en forte augmentation depuis 2019 (prix moyen de 5500€ / m² en 2021) ;
- Limitation de la densité dans les PLU et incapacité à réaliser des opérations suffisamment importantes en volume ;
- Raréfaction du foncier disponible.

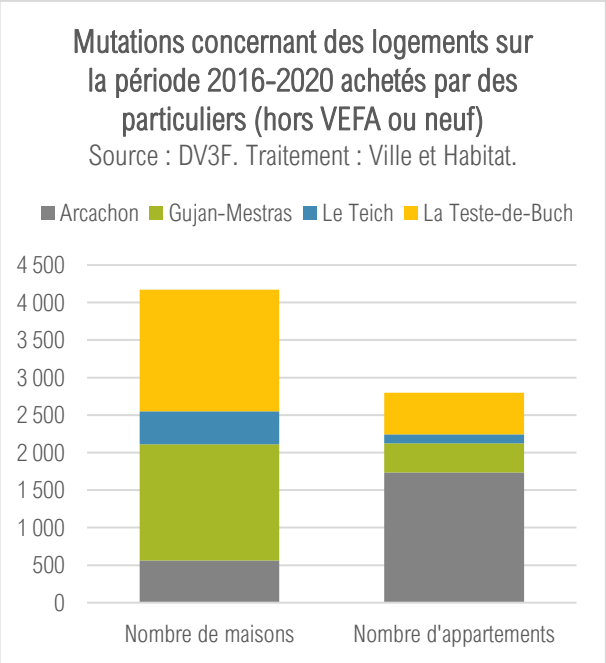
Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve devient de plus en plus inaccessible. Pourtant, face à la hausse des prix de l'ancien, le neuf reste concurrentiel. Par exemple, le prix moyen d'un appartement neuf réservé en 2019 était de 4530€ par m² contre un prix de vente moyen de 5200€ dans l'ancien.

- **Le marché de l'accession dans l'ancien**

Un marché de l'accession en individuel porteur, mais de plus en plus inaccessible pour beaucoup de ménages

Le marché de l'ancien est dominé par les transactions de maisons qui représentent 73% des locaux mutés contre 33% d'appartements (données DV3F).

La majorité des transactions d'appartements se font sur la commune d'Arcachon (62%) alors que la majorité des transactions de maisons se font sur les communes de La Teste-de-Buch (39%) et de Gujan-Mestras (37%).



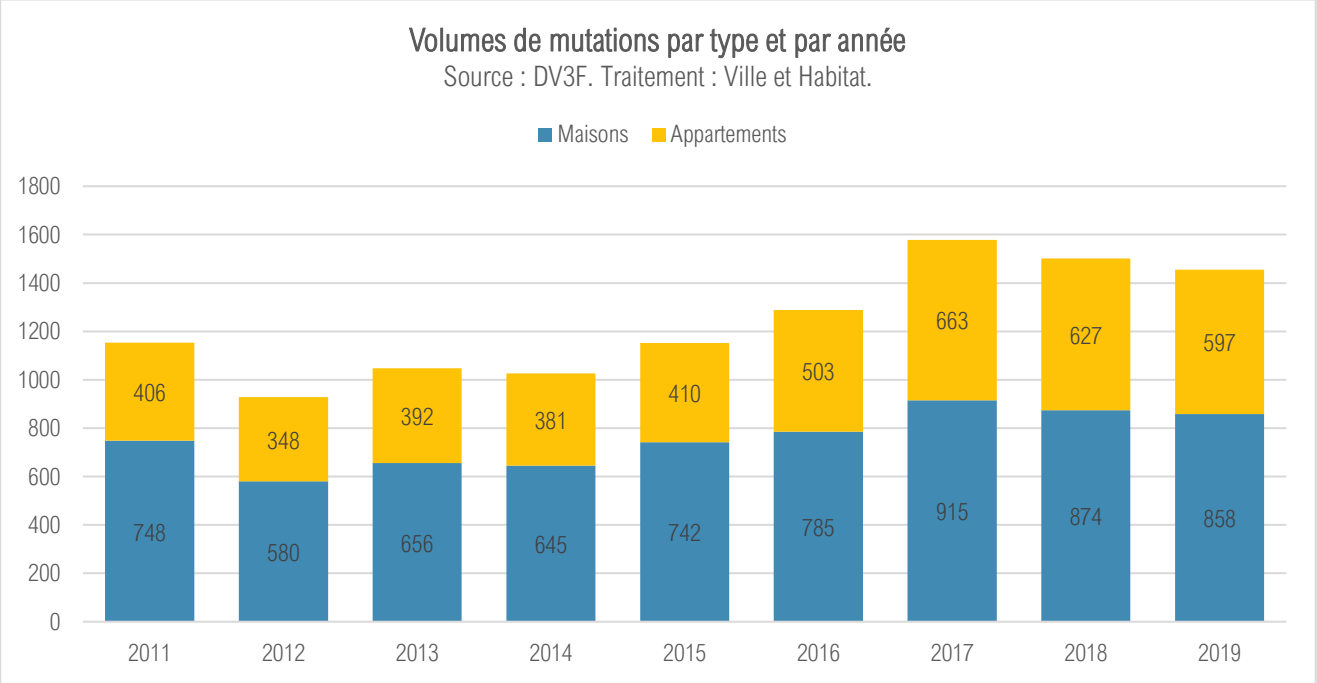
Mutations concernant des logements sur la période 2016-2020 achetés par des particuliers (hors VEFA ou neuf)

	Nombre de mutations recensées	Nombre de locaux mutés	Nombre de maisons	Nombre d'appartements	Nombre de dépendances	Nombre de locaux d'activité	Total des logements
Arcachon	2 248	4 323	560	1 735	2 011	17	2 295
La Teste-de-Buch	2 117	2 857	1 625	558	653	21	2 183
Gujan-Mestras	1 842	2 128	1 549	388	180	11	1 937
Le Teich	538	624	440	119	59	6	559
COBAS	**6 745**	**9 932**	**4 174**	**2 800**	**2 903**	**55**	**6 974**

Que ce soit en individuel comme en collectif, les volumes de ventes ont eu tendance à progresser jusqu'en 2017 où on observe une stagnation voire un ralentissement. Ce phénomène peut être dû à une raréfaction de l'offre proposée à la vente ou à une diminution des ventes du fait d'un retrait des acheteurs face à la cherté de l'immobilier. Selon les acteurs locaux interrogés, la demande était très forte jusqu'en 2022. Peu de biens ne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

trouvaient pas preneur, y compris à des prix très élevés. Depuis, le nombre de transactions connaît un ralentissement, du fait de la conjoncture.



Ce ralentissement, associé à des niveaux de prix élevés, montre la tension grandissante du marché. Le durcissement bancaire des attributions de prêts réduit le nombre de ménages ayant la possibilité d'emprunter à des niveaux de prix élevés. Il faut ajouter à cela la hausse récente des taux directeurs, qui réduit d'autant la capacité d'emprunt des ménages.

Une baisse des prix à court terme en lien avec une réduction encore plus importante du nombre de transactions n'est donc pas à exclure.

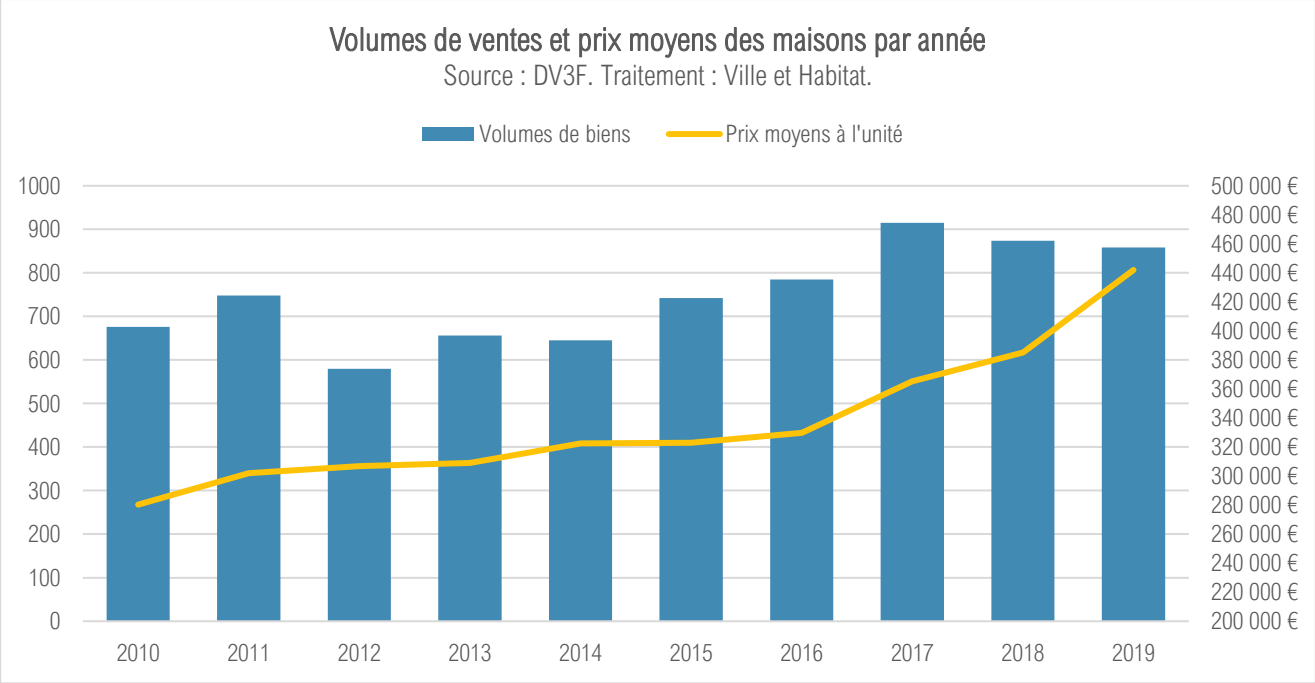
On pourra aussi observer un phénomène de rétention des propriétaires, préférant attendre un embellissement du marché plutôt que de vendre à un prix inférieur aux tendances récentes (« effet de cliquet »).

Une très forte augmentation des prix de l'immobilier qui limite l'accès au parc

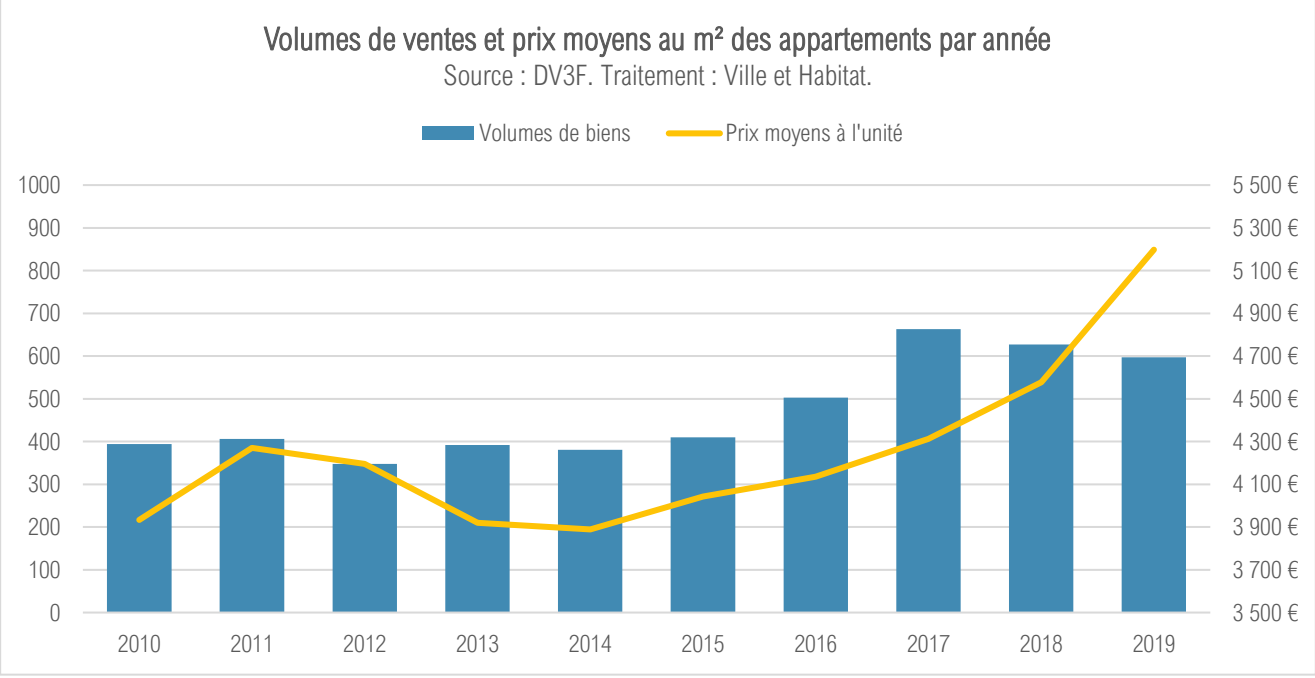
Les prix n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente en collectif comme en individuel. Selon les acteurs rencontrés, l'explosion des prix est notamment due à l'arrivée d'investisseurs et d'acquéreurs exogènes au territoire, notamment lors de la crise du COVID en 2020/2021, avec une part importante de franciliens, dont les moyens surclassent ceux des locaux.

Sur les trois dernières années observées, ce sont 850 à 900 maisons échangées chaque année. Le prix moyen des maisons a évolué de 280 000€ en 2010 à 442 000€ en 2020, soit 162 000 € de plus et une augmentation de 58% en 9 ans. Il a connu une hausse particulièrement forte sur les trois dernières années observées puisqu'il était encore de 330 000€ en 2016 avant d'atteindre son niveau actuel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Le prix moyen des appartements a également connu une forte hausse sur les dernières années observées. Alors qu'il a connu une période de fluctuations allant de 4270 € / m² en 2011 à 3890€ / m² en 2014, il atteint 4310 / m² en 2017, 4580€ / m² en 2018 puis 5200€ / m² en 2019.



Avec de tels niveaux de prix, le marché de l'ancien affiche des niveaux de prix similaires à ceux du neuf.

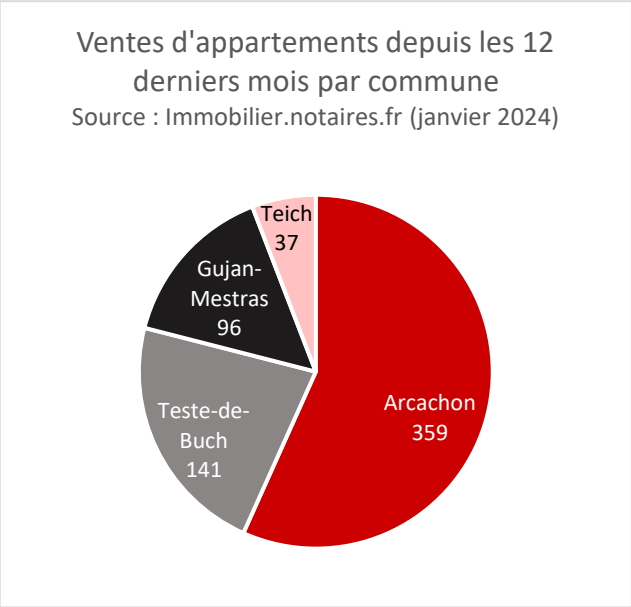
En collectif, après une hausse constante, le neuf avait atteint un prix moyen de 4230€ / m² en 2019, soit en dessous des prix de l'existant à la même date (5200€ / m²). En individuel groupé, avant la forte progression de 2020, le prix moyen était de 270 000€ sur l'année 2019, contre des prix moyens supérieurs à 400 000€ dans l'existant.

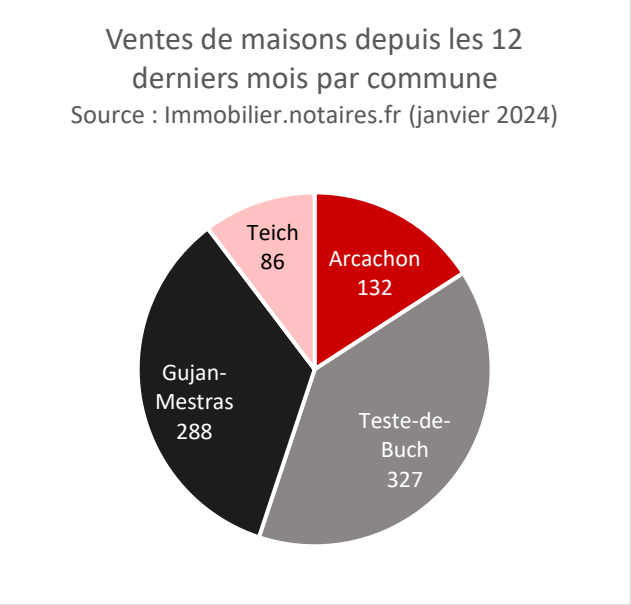
Il faut préciser que la hausse décrite des prix entre 2016 et 2019 s'inscrivait dans un contexte de baisse des taux d'intérêt bancaire et de hausse des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, qui n'était pas propre au territoire de la COBAS.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise à jour au 1er janvier 2024 :

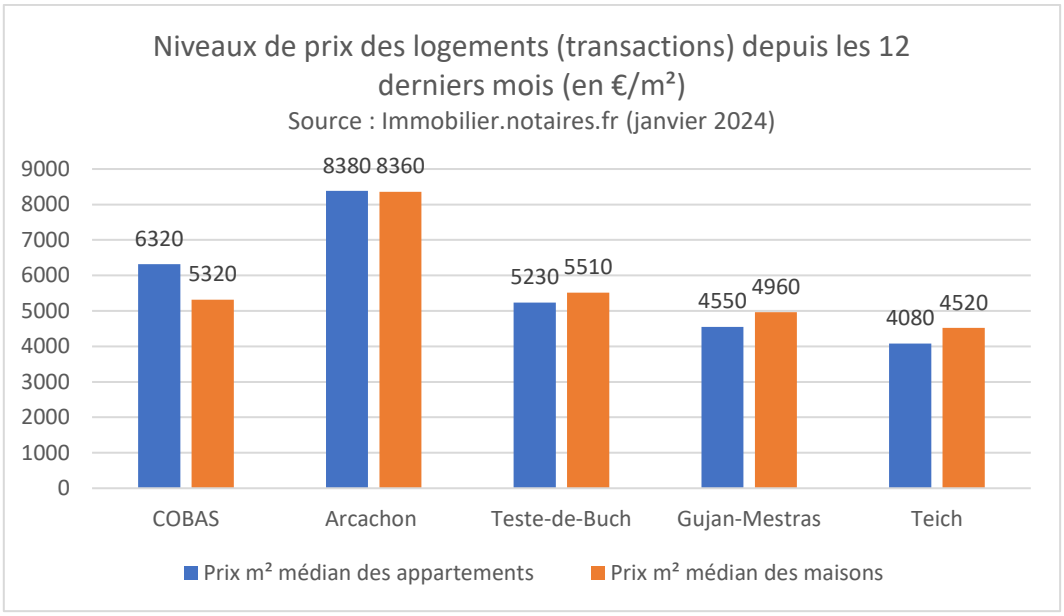
A l'échelle de la COBAS, 633 appartements et 831 maisons ont été vendus depuis les 12 derniers mois (au 1er janvier 2024).





La ville d'Arcachon concentre plus de la moitié des ventes d'appartements de l'agglomération. Le Teich ne concentre que 6% des ventes.

Le nombre de ventes de maisons est plus équilibré entre les communes, avec une légère concentration à La Teste-de-Buch (327 ventes) et Gujan-Mestras (288 ventes).

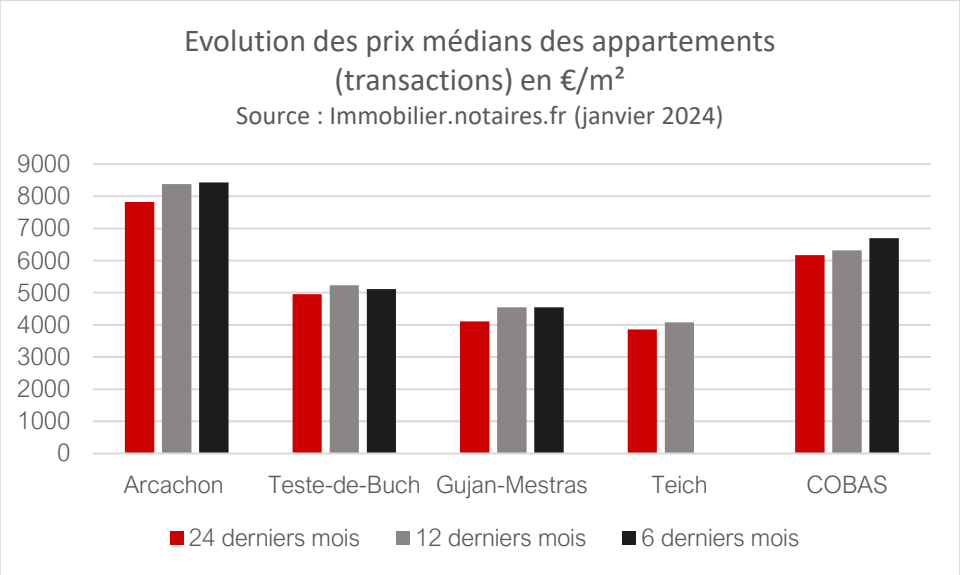


Arcachon se distingue des autres communes de l'agglomération par des prix au m² plus élevés. Les appartements (8 380 €/m²) y sont légèrement plus chers que les maisons (8 360 €/m²).

A l'inverse, dans les trois autres communes, les maisons coûtent plus cher à l'achat que les appartements. Par exemple, au Teich, les maisons (4 520 €/m²) coûtent 10% plus cher à l'achat que les appartements (4 080€/m²).

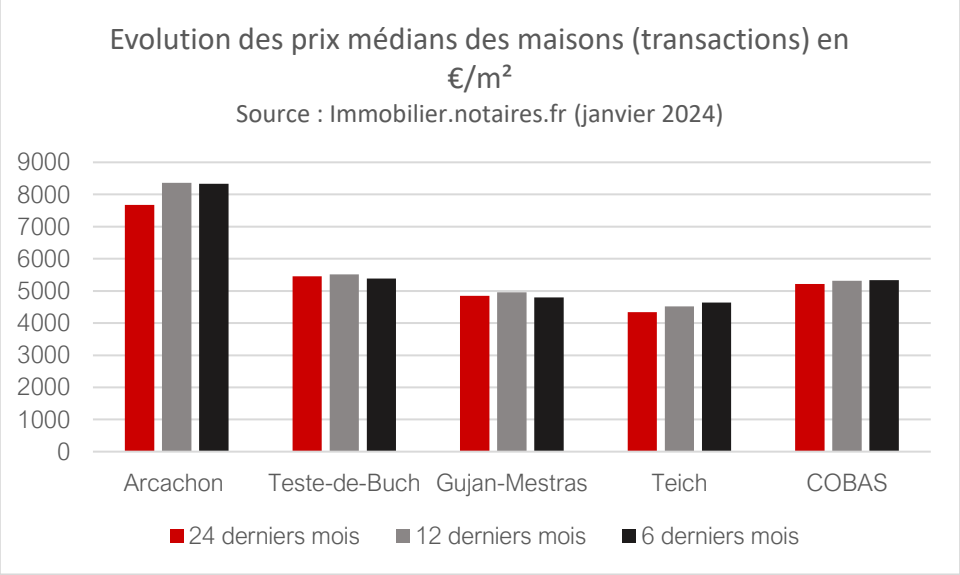
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A l'échelle de la COBAS, les appartements sont plus chers que les maisons. Cela s'explique par une concentration du marché des logements collectifs à Arcachon, où les prix sont supérieurs aux autres communes.



A l'échelle de la COBAS, le prix médian pour un appartement est passé de 6 170 €/m² depuis 2 ans à 6 700 €/m² depuis 6 mois, soit une augmentation de 8%.

Cette évolution est particulièrement marquée à Arcachon, où le prix médian pour un appartement est passé de 7820 €/m2 à 8430€/m².



Le prix médian au m² pour l'achat d'une maison sur le territoire de la COBAS augmente également, mais plus lentement. Sur la même période, le prix médian pour une maison est passé de 5 220 €/m² à 5 340 €/m², soit une augmentation de 2%.

Cette évolution est plus contrastée entre les communes. Alors que le prix des maisons a augmenté à Arcachon (+8%) et au Teich (+7%), il a légèrement baissé à la teste-de-Buch (-1%) et à Gujan-Mestras (-1%).

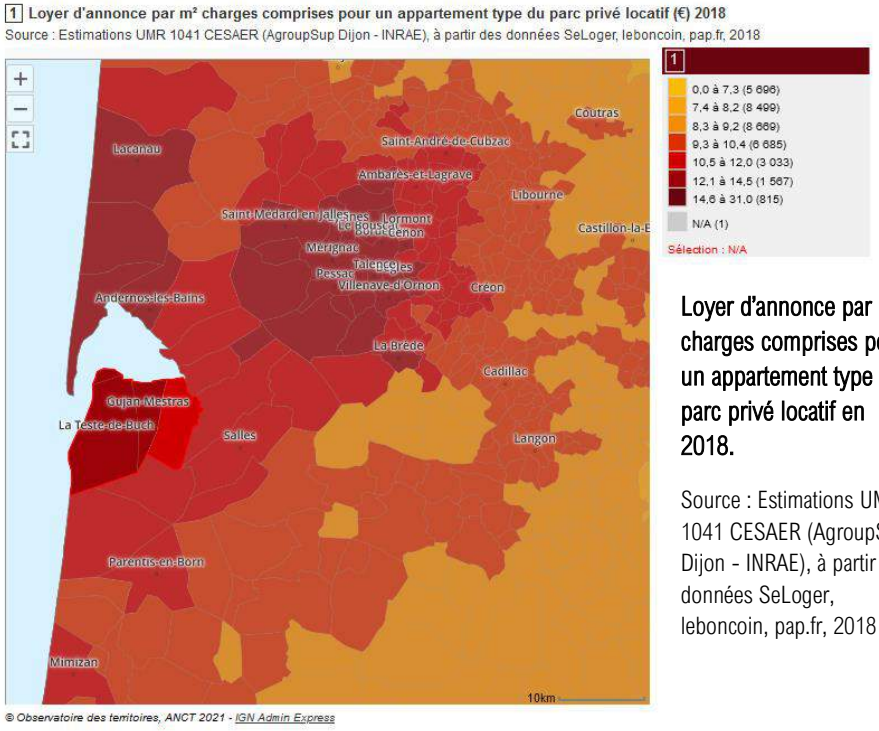
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Le marché locatif privé**

Un marché locatif indispensable qui répond aux besoins de mobilité résidentielle

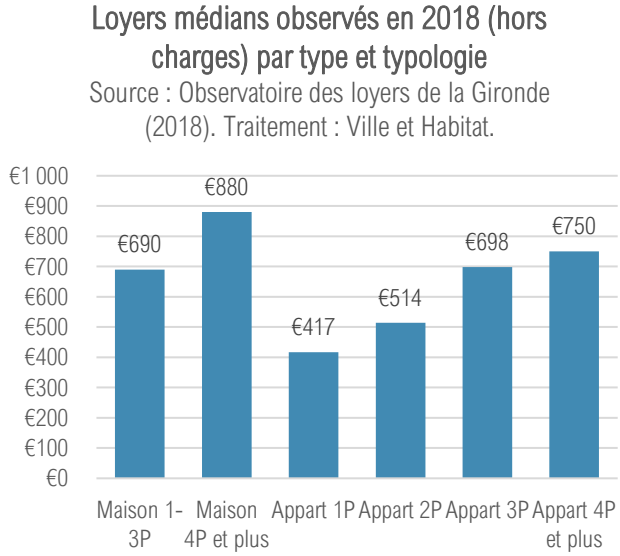
Le marché du locatif privé est également haut et la COBAS fait partie des territoires les plus chers du département de la Gironde, avec le nord du Bassin et la périphérie ouest de Bordeaux.

Selon l'observatoire des loyers de la Gironde, le loyer médian d'un T2 est de 514€, celui d'un T3 de 698€ et celui d'un T4 ou plus de 750€ (données 2018 hors charges). À titre illustratif, il faut donc un revenu minimum de 2100€ environ pour un couple (3 fois le montant du loyer, soit le minimum régulièrement demandé par les agences de location ou les bailleurs pour louer un bien, sans compter les charges) pour accéder à ce type de bien. Il faut un revenu de 1040€ environ pour un T2. Le parc locatif privé reste donc bien plus accessible que le marché de l'accession, qui demande des niveaux de solvabilité bien plus élevés.



Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2018.

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroupSup Dijon - INRAE), à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018



L'accès au parc locatif demeure possible pour des ménages avec des revenus modestes qui cumulent deux sources de revenus, soit des ménages en couple généralement.

La question porte sur les ménages isolés avec un seul revenu (qui constituent d'ailleurs le cœur des demandes de logement social) pour lesquels il faut un revenu de 1200€ pour un T1 à 400€ ou 1650€ pour un T2 à 550€. Beaucoup d'emplois qui servent à l'économie locale du territoire ne rémunèrent pas tellement plus que ces niveaux de ressources, ce qui complique l'accès au parc locatif pour ces ménages.

Loyers médians observés en 2018 (hors charges) par type et typologie (hors charges)

Nombre de pièces		Volumes	1er quartile	loyer x 3	Médiane	loyer x 3	3ème quartile	loyer x 3
Maison 1-3P	10.6 €/m²	1530	611 €	1 833 €	690 €	2 070 €	750 €	2 250 €
Maison 4P et plus	9.8 €/m²	2060	800 €	2 400 €	880 €	2 640 €	963 €	2 889 €
Appart 1P	14.3 €/m²	310	390 €	1 170 €	417 €	1 251 €	450 €	1 350 €
Appart 2P	12 €/m²	2090	481 €	1 443 €	514 €	1 542 €	557 €	1 671 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Appart 3P	10.4 €/m²	1690	640 €	1 920 €	698 €	2 094 €	750 €	2 250 €
Appart 4P et plus	8.6 €/m²	420	740 €	2 220 €	750 €	2 250 €	824 €	2 472 €

Une offre à rapprocher de la demande

L'accès au parc locatif se mesure aussi en volume d'offre disponible. La question de la disponibilité de l'offre a été évoquée lors des ateliers et des entretiens avec les acteurs. Elle en est ressortie comme un enjeu fort. En effet, elle est assez peu présente sur le territoire finalement. Bien que le parc locatif privé représente 26% des résidences principales, soit un taux plutôt correct, il ne représente finalement que 10% de l'ensemble du parc de logement – du fait de la présence des résidences secondaires. Soit un taux plutôt faible et caractéristique des territoires côtiers sur lesquels toute une partie du parc sert essentiellement au marché de la résidence secondaire.

De plus, dans beaucoup de cas, l'offre ne correspond pas à la demande. La COBAS a en effet un parc composé de grands logements et peu de petits logements. On retrouve parmi l'offre locative des logements qui ne correspondent pas au besoin, car trop grands et trop chers.

Aujourd'hui, le territoire aurait intérêt à voir s'étoffer l'offre locative classique pour réaliser les besoins liés à une économie locale en demande de mobilité résidentielle et de logements plus accessibles que l'accession. Il n'est pas inutile de rappeler que le marché locatif privé connaît des taux de rotation bien plus élevés que la propriété occupante ou le locatif social, ce qui en fait en théorie un des plus gros contributeurs d'offre disponible de logement et alimente utilement les mobilités résidentielles.

Par conséquent, il est fait état de besoins d'une offre de logements ou d'hébergement sur certains publics en particulier, constatée par l'ensemble des acteurs interrogés :

- Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
- Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs ;
- Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers.

La production neuve contribue à augmenter l'offre de petits / moyens logements. La volonté des communes d'attirer de jeunes ménages et/ou des ménages en forte mobilité avec des revenus limités les pousse à promouvoir les petites typologies plus accessibles pour ces profils et correspondant généralement à leur besoin, y compris en logement locatif social.

- **Le marché locatif social**

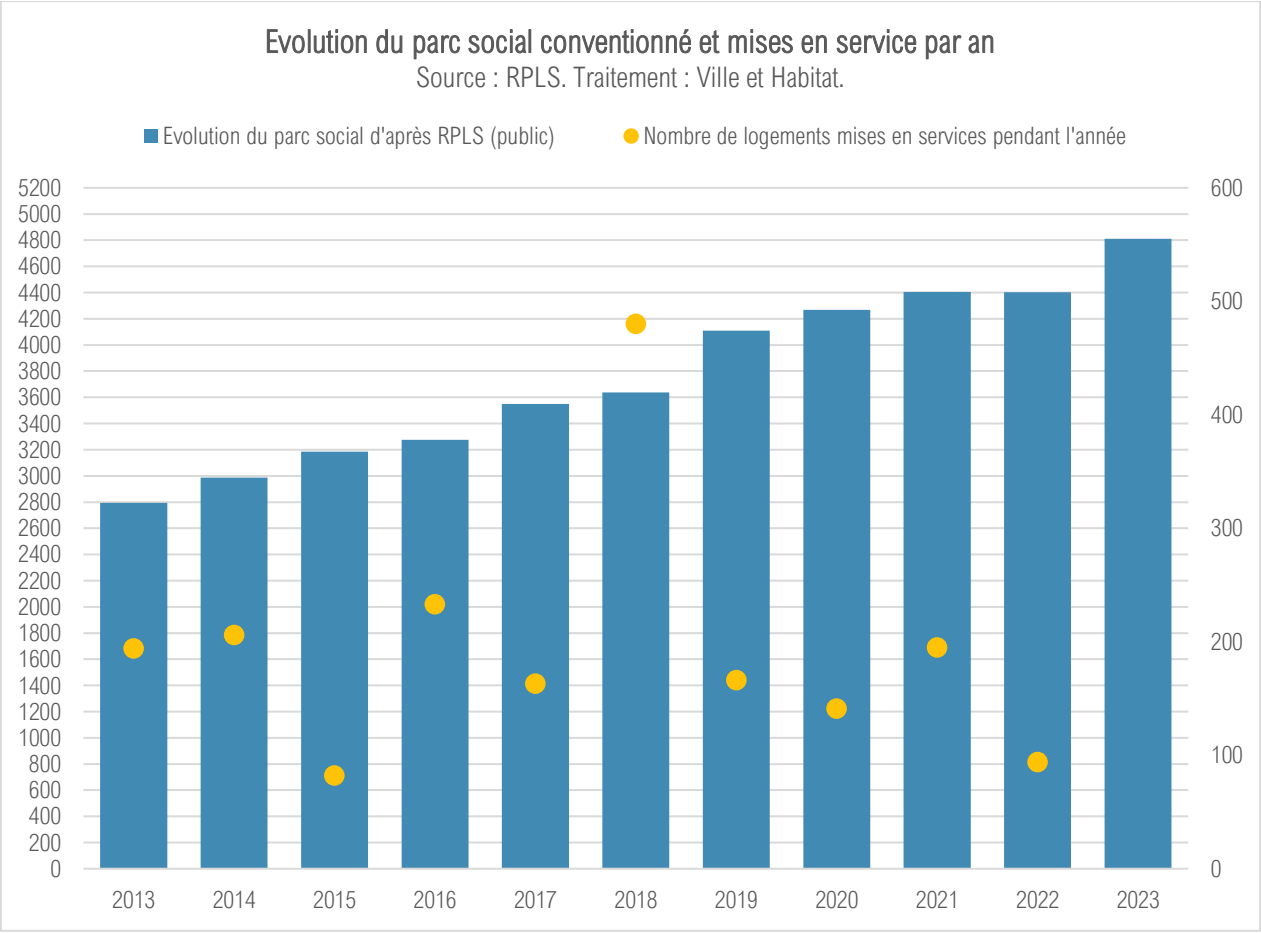
Une évolution forte de l'offre sociale sur le territoire

- **Mises en service de logements locatifs sociaux entre 2017 et 2022 (logements ordinaires conventionnés, données RPLS)**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Moyenne 2017-2022	Total 2017-2022
Arcachon	0	110	24	31	35	0	33	200
Gujan-Mestras	96	32	42	38	84	80	62	372
Le Teich	14	185	45	0	0	0	41	244
La Teste-de-Buch	53	153	55	72	76	14	70	423
COBAS	**163**	**480**	**166**	**141**	**195**	**94**	**206**	**1239**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le nombre de logements sociaux a fortement augmenté en 10 ans, avec des mises en service de l'ordre de 100 à 200 logements par an environ. Bien sûr, les volumes de mises en service diffèrent selon les années (au gré des opérations) et selon les communes. On note une année particulièrement porteuse en 2018 avec 480 mises en service, dont 183 sur Le Teich. Depuis 2017, ce sont 1261 logements locatifs sociaux supplémentaires, soit une progression de 35% en 6 ans.



Cependant, les chiffres des agréments délivrés laissent apparaître une dynamique différente avec un net recul des opérations de logement social engagées sur les dernières années observées. Un ensemble de causes expliquent la diminution de la production de logements sociaux, liées pour l'essentielle à la difficulté à mobiliser un foncier accessible pour les bailleurs. Il faut noter que la construction de logements sociaux dépend de plus en plus de la promotion immobilière et celle-ci est en forte baisse sur les dernières années observées.

Un parc social accessible, indispensable aux besoins du territoire et favorable à la demande locale

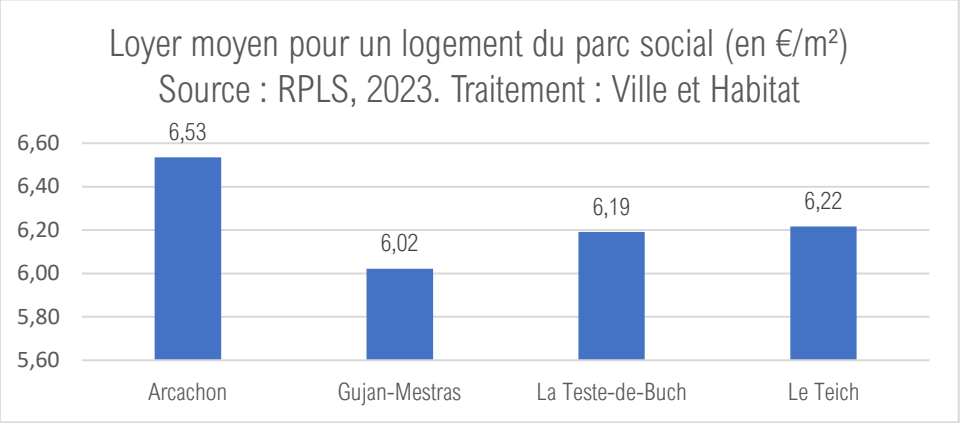
Ce sont donc près de 3921 logements locatifs sociaux proposés à des loyers inférieurs à 7€ / m² (hors charges), 484 logements à des loyers au-dessus de 7€ / m² (89%) alors que le parc privé en collectif se situe entre 9,8€ et12,6€ / m² (hors charges, données de l'observatoire des loyers, 2018).

Les loyers des logements locatifs sociaux, compris entre 6 et 6,5 €/m², sont relativement homogènes entre les communes de la COBAS. On constate néanmoins quelques disparités. Avec 6,53 €/m², les loyers des logements locatifs sociaux de la commune d'Arcachon sont les plus élevés de l'agglomération. Gujan-Mestras possède les loyers les plus bas.

Les livraisons permettent de répondre à la demande locale et de détendre le marché sur ce segment. La demande progresse de 17,5% de 2016 et 2020, mais reste mesurée en comparaison avec la Gironde (+25%). Une forte majorité des demandes sont issues du territoire : 70% des demandes sont le fait d'habitants de la

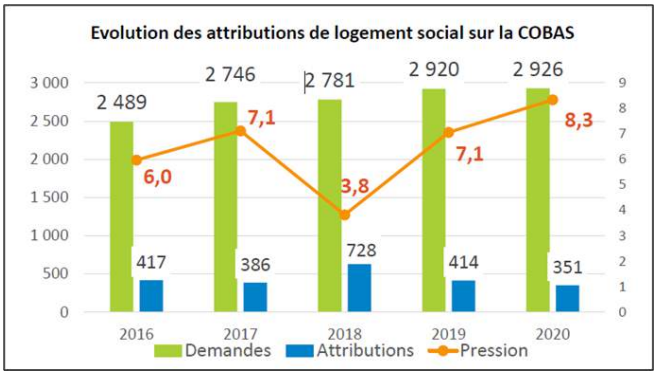
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS et 84% de la Gironde. Malgré la tension des marchés immobiliers, la capacité du territoire à produire une offre sociale locative permet de contenir la hausse des demandes.



Une augmentation encore trop faible pour permettre un accès à tous les ménages et un enjeu sur les personnes seules

Le taux des demandes satisfaites de logement social est en baisse depuis 2019, en dehors des années 2016 et 2018 (qui ont été marquées par un nombre important d'attributions faisant suite à des pics de livraison). Le taux de pression (nombre de demandes pour une attribution) augmente par conséquent (+1,25 point).



Provenance des demandeurs 2020	En Mutation	Hors Mutation	Total
COBAS	424 *59%*	1 595 *72%*	2019 *69%*
Reste de la Gironde	149 *21%*	351 *16%*	500 *17%*
Autres	146 *20%*	261 *12%*	407 *14%*

Source : SNE 2020. Traitement : Eohs.

Sur la période récente, la situation tend à s'améliorer avec un taux de pression à 6,50.

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Ratio demande/attribution
2023	3 148	487	6,50
2022	3051	386	7,90
2021	2910	439	6,63

Evolution de la demande sur le territoire de la COBAS (source : COPIL SNE + CD33)

Les demandeurs sont des petits ménages sans enfants (68% des demandes hors mutation et 55% des demandes en mutation). Plus précisément, les personnes seules sont surreprésentées dans les demandes (55% des demandes) et obtiennent 36% des attributions. La tension est forte sur ce profil de ménages avec 12,6 demandes en cours pour 1 attribution sur l'année.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La même tension se retrouve sur les demandes de T1 ou T2 dont on peut deviner qu'elles proviennent du même profil de ménage (soit des personnes seules ou des couples sans enfants).

Les demandeurs les plus âgés et/ou demandeurs de mutation ne sont pas priorisés dans l'attribution des logements pour favoriser les ménages précités. Les personnes de 65 ans et plus par exemple représentent seulement 6% des attributions alors qu'on les retrouve dans 17% des demandes. Par conséquent, la tension est forte sur ces profils.

Répondre aux besoins des personnes âgées constitue un enjeu du futur PLH, y compris les demandes de mutations qui peuvent être nombreuses et permettre de libérer des logements du parc social afin d'en améliorer les rotations.

Caractère de la demande	Demandes		Attributions		Tension locative : Attribution / demande
	Nb.	%	Nb.	%	
Recherche T1	337	12%	14	4%	24,1
Recherche T2	1 252	43%	99	28%	12,6
50-64 ans	736	25%	71	20%	10,4
65 ans et +	497	17%	22	6%	22,6
Personne seule	1 608	55%	128	36%	12,6
Couple 0 enfant	291	10%	31	9%	9,4
40 à 60% plafond	518	18%	52	15%	9,9
60 à 80% plafond	395	13%	42	12%	9,4
Locataire du parc privé	1111	38%	116	33%	9,6
Locataire du parc HLM	719	24%	63	18%	11,4
Total	**2926**	**100%**	**351**	**100%**	**8,3**

Source : SNE 2020

Source : SNE 2020. Traitement : Eohs.

- **L'offre d'hébergement touristique**

Une accélération des offres disponibles après la crise sanitaire de 2020

L'augmentation conséquente et récente de l'offre en meublé touristique de type AirBNB a pu avoir des répercussions significatives sur la dynamique des marchés immobiliers et l'évolution du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles comme sur le marché locatif privé classique. On ne mesure pas encore tout à fait les impacts de ce phénomène récent, mais il est ressorti comme un enjeu important de la politique de l'habitat au vu l'importance du phénomène sur le territoire de la COBAS.

L'offre d'hébergement touristique comprend un ensemble de produits, allant de l'hôtellerie classique aux chambres d'hôtes ou village de vacances. L'analyse qui suit s'attachera à observer essentiellement le phénomène récent de l'offre de meublé touristique et à comprendre ses répercussions sur le marché résidentiel.

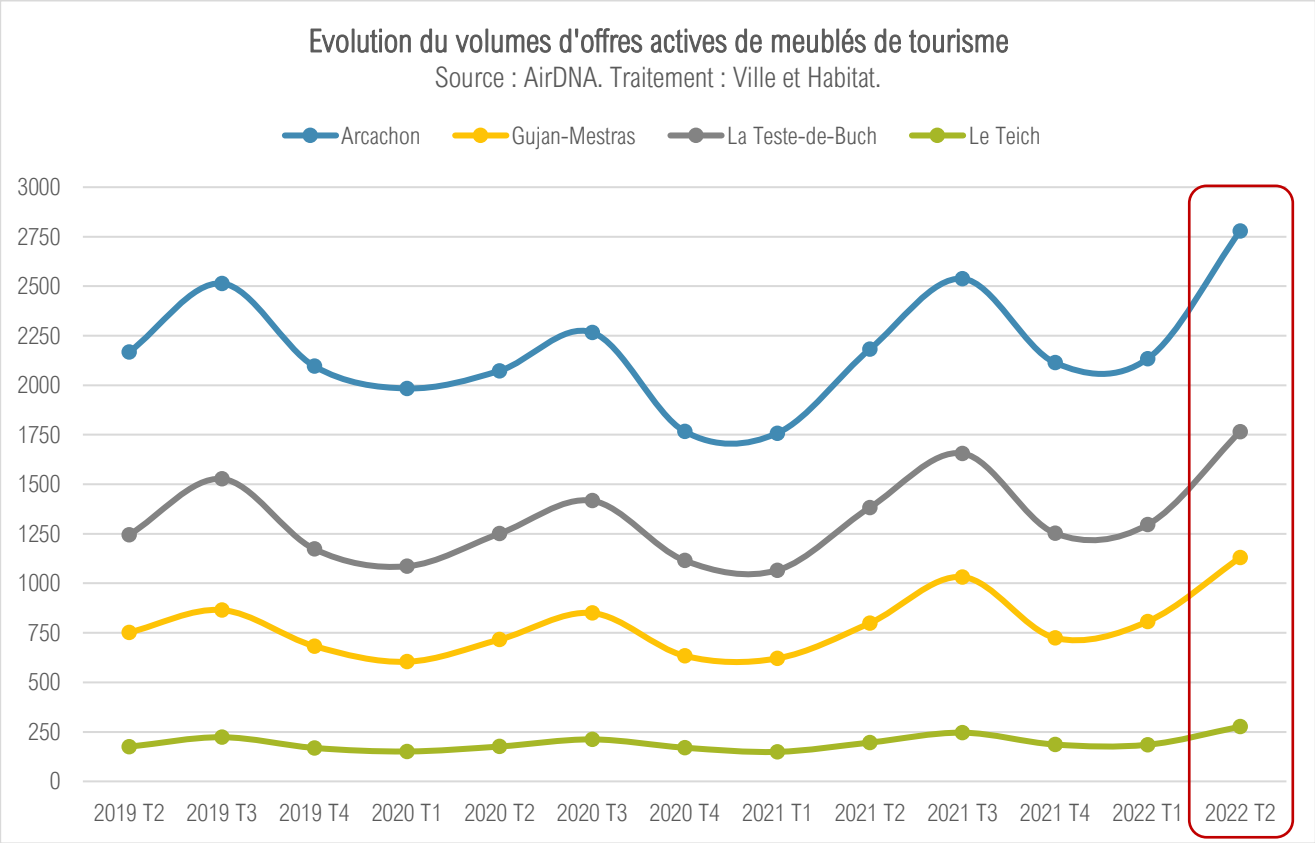
	Arcachon	La Teste-de-Buch	Gujan-Mestras	Le Teich	COBAS
Au plus fort de 2021 (haute saison)	2 538	1 656	1 032	246	5 472
Répartition	*46%*	*30%*	*19%*	*4%*	
Au plus bas de 2021 (basse saison)	1 758	1 066	621	149	3 594
Répartition	*49%*	*30%*	*17%*	*4%*	
Résidences secondaires	10 518	3 553	1 873	303	16 247
Répartition	*65%*	*22%*	*12%*	*2%*	
Taux d'occupation au mois d'Août	90%	86%	87%	87%	
Taux d'occupation au mois de septembre	21%	19%	23%	25%	
Prix moyen des nuits réservées en 2021	126 €	159 €	124 €	108 €	

L'offre de location de meublé de tourisme varie bien sûr selon les saisons : les offres recensées par l'outil AirDNA sont présentées par trimestre. Au plus fort de l'année en 2021 (troisième trimestre), ce sont 5470 offres actives

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

sur la COBAS (offre active : au moins un jour réservé ou disponible sur le mois précédent), dont 46% sur Arcachon, 30% sur la Teste-de-Buch, 19% sur Gujan-Mestras et seulement 4% pour le Teich. On voit bien que la distribution spatiale de l'offre suit une logique radiale en partant d'Arcachon, cœur de l'activité touristique. Il faut noter la corrélation entre les volumes d'offres de location de meublés touristiques recensées et la présence de résidences secondaires. 65% des résidences secondaires ou occasionnelles sont situées à Arcachon en 2019, 22% sur la Teste-de-Buch, 12% sur Gujan-Mestras et 2% sur le Teich (données INSEE).

Les volumes de meublés touristiques ont plutôt eu tendance à se tasser en 2020-2021, mais pour des raisons liées à la crise sanitaire et à la fréquentation touristique. Il est cependant intéressant de noter la tendance haussière à partir du troisième trimestre 2021 (par rapport à l'année précédente à la même période) et surtout les chiffres du deuxième trimestre 2022 qui surpassent déjà la haute saison de l'année précédente. D'après AirDNA, les taux d'occupation vont de 87% à 90% selon les communes au mois d'Août 2021, ce qui indique que l'offre trouve la clientèle jusqu'à cette date.



Le prix moyen des nuitées réservées est plus élevé sur les communes de Gujan-Mestras et la Teste-de-Buch, mais l'offre accueille davantage de grandes typologies que sur la commune d'Arcachon où les T2/T3 sont surreprésentés. La commune du Teich est moins chère.

Répartition par typologie sur Arcachon



Répartition par typologie sur la Teste-de-Buch



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Répartition par typologie sur Gujan-Mestras



Répartition par typologie sur le Teich



Un marché qui concurrence le marché locatif classique

D'après les données INSEE, le volume de résidences secondaires augmente significativement (+1592 unités), mais avec un taux de croissance inférieur à celui des résidences principales (TVAM de+1,6% contre 2% pour les résidences principales), de sorte que leur part relative reste la même : 33%.

L'offre de tourisme n'est donc pas synonyme d'une évolution forte des résidences secondaires et occasionnelles. Il est permis de penser qu'elle contribue à maintenir ce type de statut résidentiel (peut-être aussi au détriment de la vacance), mais on ne peut pas affirmer qu'elle le renforce, d'autant plus que le nombre de résidents permanents augmente sur la COBAS.

La volonté d'habiter le territoire est forte. Le taux d'évolution des résidences secondaires est d'ailleurs bien moins fort que sur la CA de La Rochelle par exemple (+4,1% par an).

De plus, les différences intracommunautaires font apparaître une évolution plutôt élevée sur la commune de la Teste-de-Buch (5,7%), mais faible, voire négative sur les autres communes (0,1% pour Arcachon, 1,5% pour Gujan-Mestras, et -1,2% pour le Teich), alors que toutes ces communes gagnent des résidences principales avec un rythme soutenu.

Dans le même temps, l'offre locative privée augmente également (+2,4% par an), mais reste concurrencée par la propriété occupante d'une part et le locatif social d'autre part, pour des raisons respectives différentes.

Par ailleurs, les difficultés liées à la location classique (évoquées plus haut) n'encouragent pas le développement de cette offre et incitent plutôt les propriétaires à mettre leur logement sur une plateforme de meublé de tourisme. Bien que le contrat de bail de location classique apporte quelques avantages (loyers fixes et stabilité des locataires), la location meublée de tourisme présente souvent une meilleure rentabilité avec des risques d'impayés réduits (prépaiement de la location).

Il est très probable que la concurrence des meublés de tourisme ne facilite pas le marché locatif classique voire qu'elle l'asphyxie sur certaines opérations. Par exemple, il semblerait, selon les agences immobilières, que la rentabilité du meublé de tourisme favorise la location meublée (assortie à un bail d'un an) plutôt que les baux de trois ans pour permettre de mettre le bien sur une plateforme à la haute saison.

La concurrence des meublés de tourisme est donc indéniable sur le territoire et risque de s'accentuer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les logiques résidentielles face au fonctionnement des marchés immobiliers : tension et accessibilité du parc de logement

CHIFFRES CLES

- 1860 ménages entrants par an.
- 1500 ménages sortants par an.
- Un solde de 360 ménages entrants.
- 28 % de retraités parmi les entrants.
- 26% de personnes de plus de 60 ans parmi les entrants.
- Taux d'emménagement :12,5% de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans.
- Taux de rotation dans le parc locatif social : environ 5%.

À RETENIR

- Un territoire attractif pour des ménages extérieurs au département et des flux d'échanges déficitaires au sein du département.
- Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins.
- Un phénomène migratoire positif pour des cadres et professions intellectuelles supérieurs, des retraités et des ménages âgés.
- Une disponibilité et une accessibilité financière du parc de logement qui se complique, d'autant plus si l'offre neuve ne permet pas de détendre le marché.

ENJEUX

- fluidifier les parcours résidentiels.
- favoriser la rotation du parc et libérer des logements.

• L'attractivité du territoire : les mobilités résidentielles extracommunautaires

Un territoire attractif pour des ménages provenant de l'ensemble du territoire national

Bénéficiant de sa localisation et l'attrait de la côte atlantique, la COBAS peut s'appuyer sur son attractivité résidentielle. En effet, le solde migratoire est positif et élevé : +1,8% par an en moyenne sur la période. Selon le fichier détail de l'INSEE (qui renseigne sur le lieu de résidence des ménages un an auparavant), ce sont 1863 ménages entrants et 1504 ménages sortants sur une année, soit un solde de +359 ménages par an.

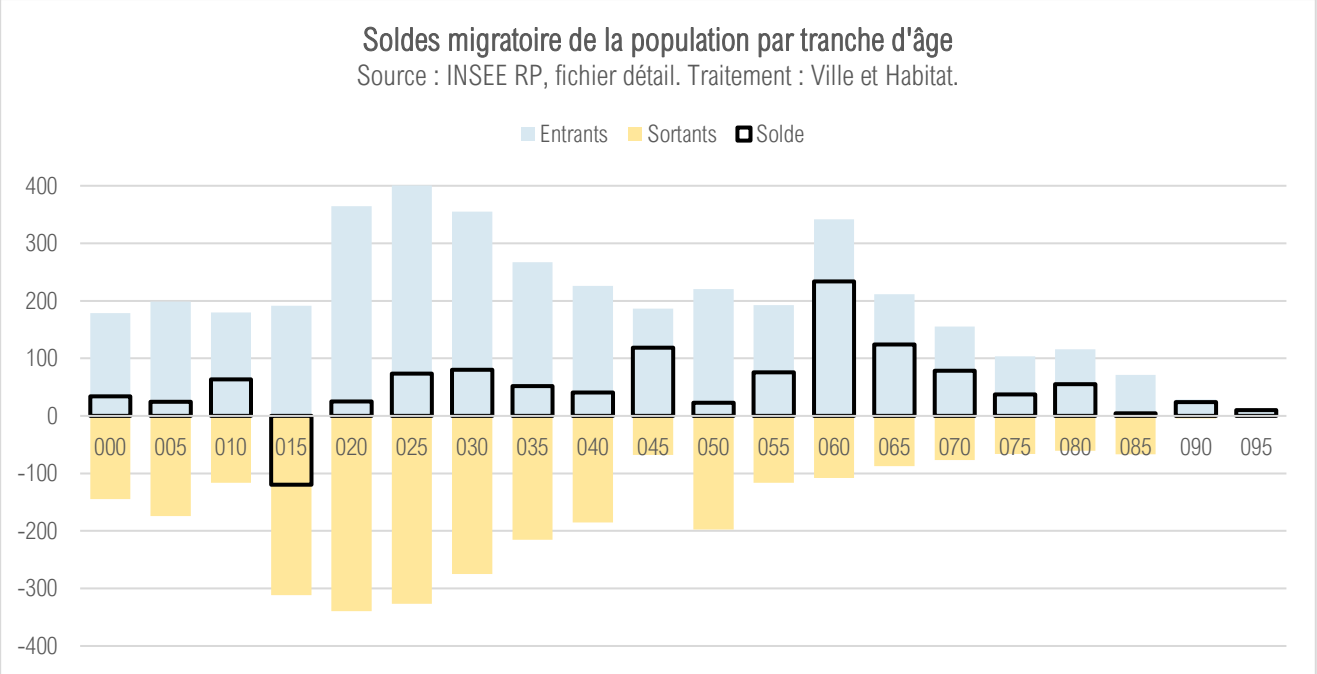
La majorité des ménages qui s'installe sur la COBAS vient d'un autre département de la métropole (56%), confirmant la présence de demandeurs exogènes sur les marchés de l'accession et de la location.

Lieu de résidence des ménages	Entrants	Sortants	Solde
Département de la Gironde hors COBAS	734	775	-40
Autre département de la métropole	1 038	730	308
DOM-TOM	21		21
Etranger	70		70
Total des flux de ménage	1 863	1 504	359

Un territoire attractif pour des ménages plutôt âgés et en couple, avec le bénéfice de la revente pour les acquéreurs

Le territoire étant attractif, le solde migratoire est généralement positif pour tous les âges et toutes les catégories de ménages.

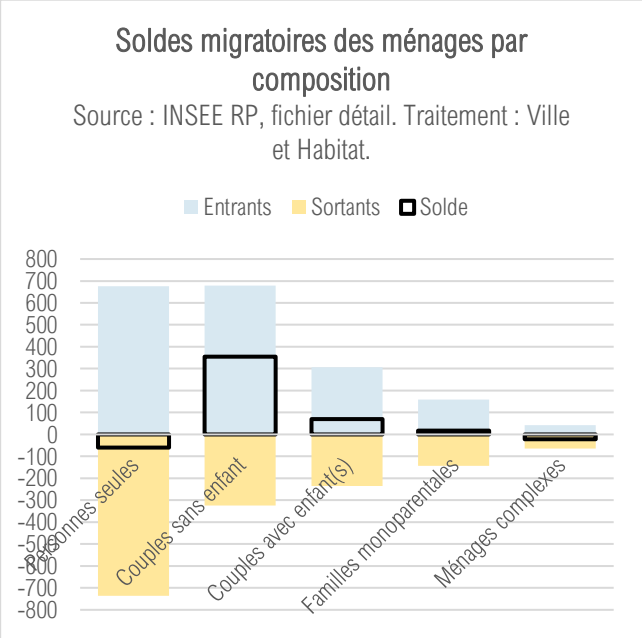
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

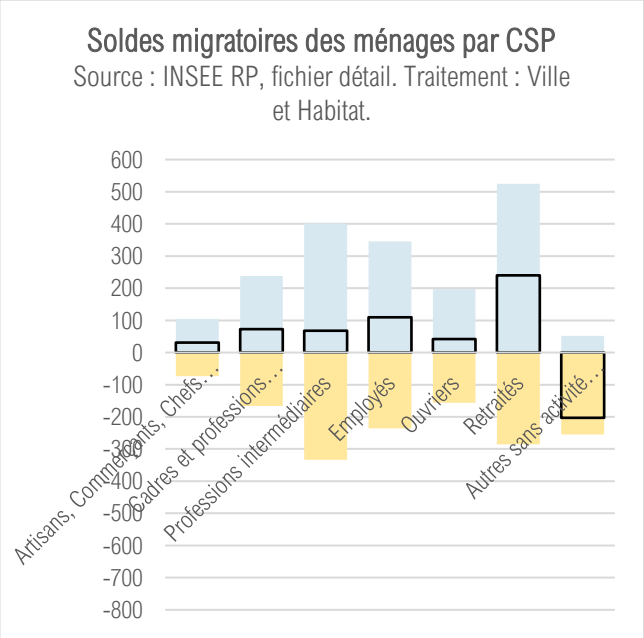


On note cependant les soldes migratoires positifs et la tendance du parc à accueillir les profils de ménages suivants :

- des ménages en couple et sans enfant, âgés de 55 à 75 ans qui sont en début de retraite et qui peuvent se permettre d'accéder au marché de l'accession.
- des couples avec enfant(s), à des âges variés, dont une part importante de cadres et professions intellectuelles supérieurs par rapport à la proportion de ces CSP dans la population active à l'échelle nationale.

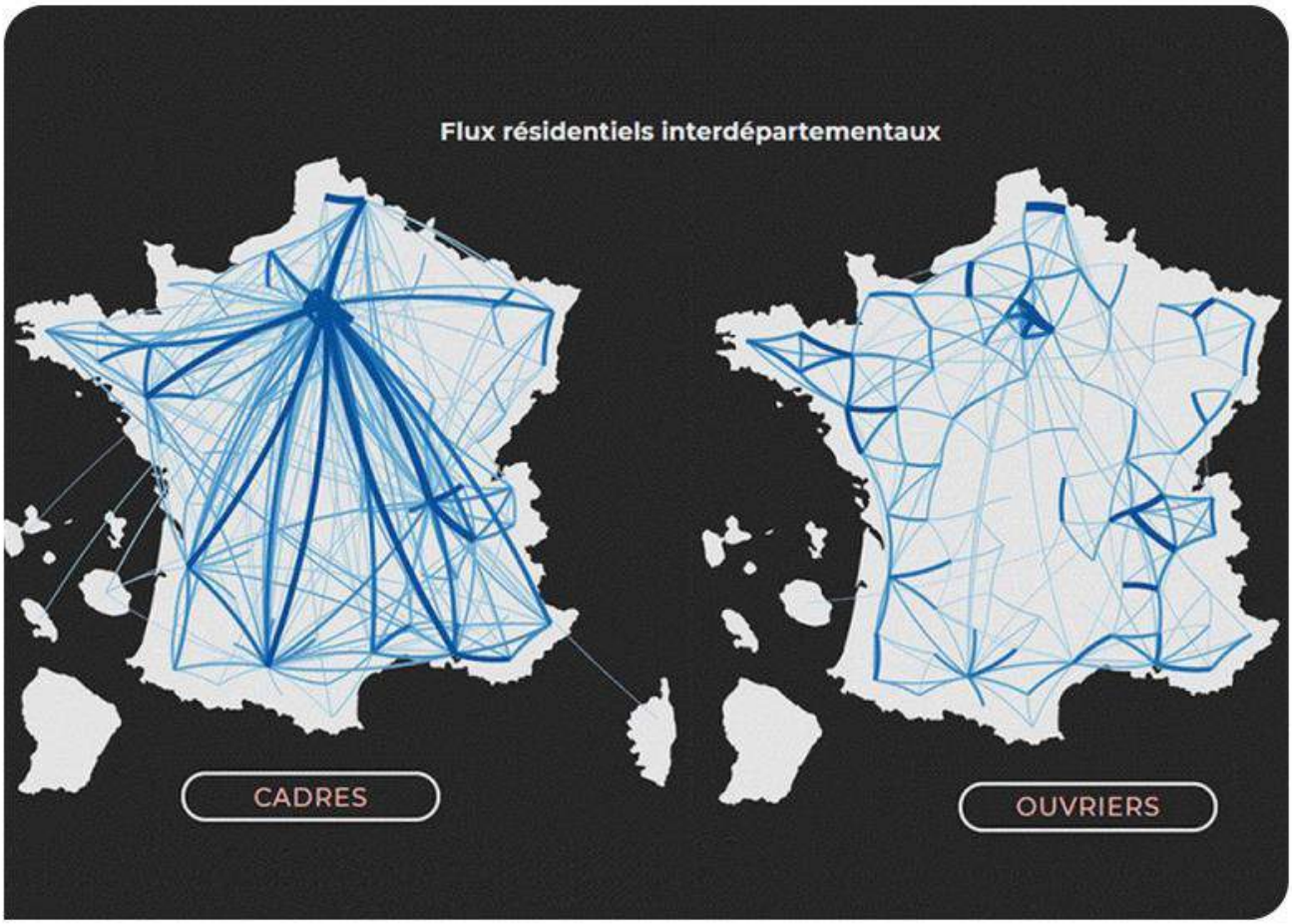
À l'inverse, le territoire peine à retenir les personnes seules (solde légèrement négatif), ce qui signifie que les mobilités résidentielles favorisent les ménages de deux personnes ou plus et contribuent un peu à augmenter la taille moyenne des ménages.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Observatoire des territoires a réalisé une étude des mobilités résidentielles à l'échelle nationale. Celle-ci met en avant la sélection socioéconomique qui s'opère dans les flux résidentiels et son impact sur la spécialisation des territoires. On voit bien dans le graphique suivant que les catégories socioprofessionnelles supérieures sont surreprésentées dans les mobilités interdépartementales.



- **Tension et accessibilité du parc de logement**

Un phénomène de report des ménages vers les territoires voisins

Avec une hausse des prix qui ne suit pas les capacités financières des ménages occupants du parc de la COBAS, il devient de plus en plus difficile pour eux de trouver un logement sur le territoire.

Les prix dans le libre sont moins chers et le parc plus accessible en dehors de la COBAS. Ainsi, les ménages qui quittent leur logement sont contraints pour une part d'entre eux de se tourner vers des territoires périphériques plus accessibles.

En locatif par exemple, le loyer des appartements est en dessous de 12€/m² sur Biganos, Mios, Sanguinet, ou encore Biscarrosse contre 12,6/m² pour Gujan-Mestras, 12,8/m² pour La Teste-de-Buch et 13,7€/m² pour Arcachon.

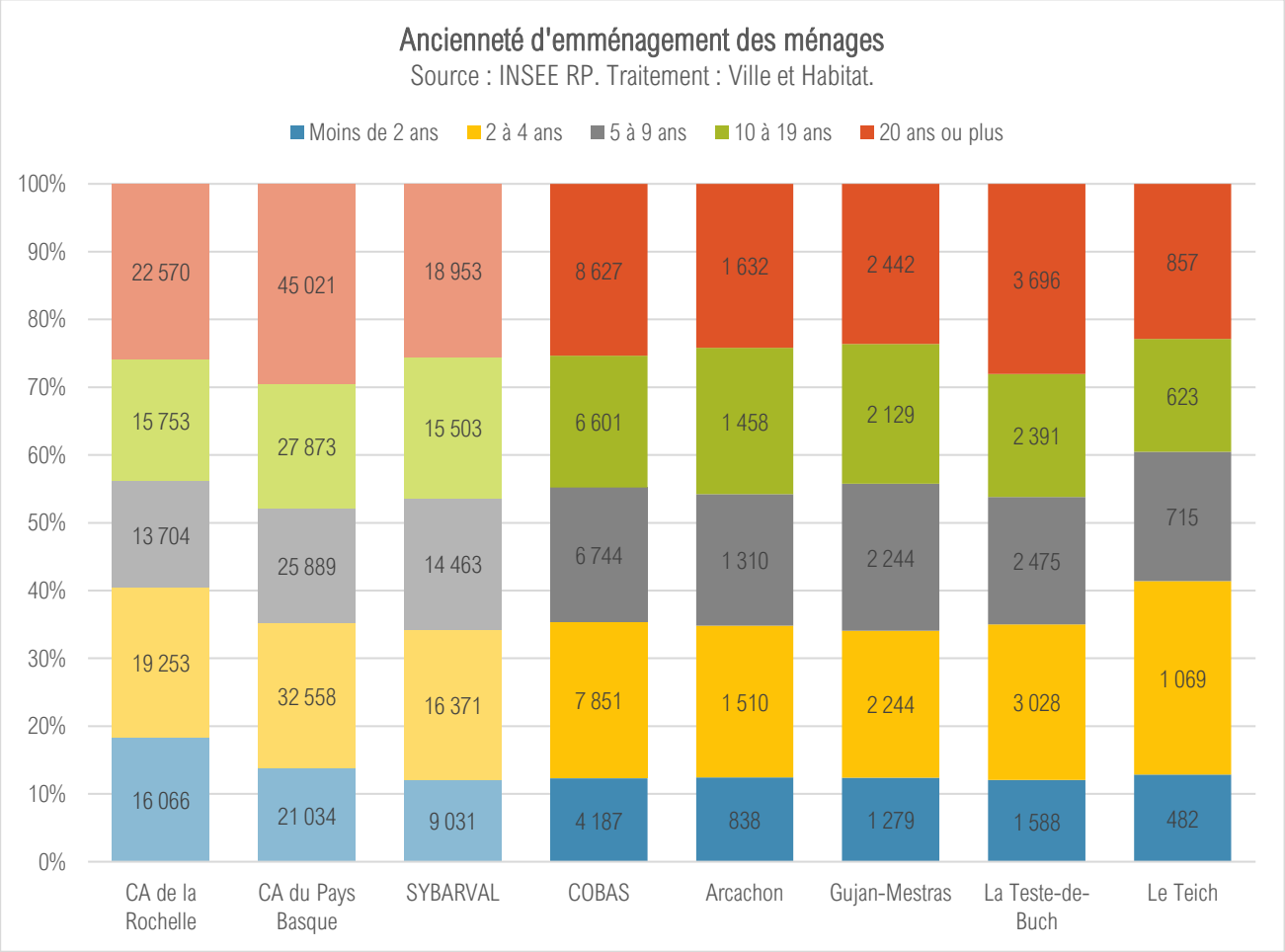
Une disponibilité et une accessibilité financière du parc de logement qui se complique, d'autant plus si l'offre neuve ne permet pas de détendre le marché

Freiné par l'accessibilité du parc, les ménages occupants deviennent réticents à quitter leur logement. Par conséquent, malgré la production importante de logements, qui permet d'augmenter l'offre disponible et de détendre le marché, la part de ménages ayant emménagé récemment demeure assez faible, hormis sur la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

commune du Teich. 12,3% des ménages avaient emménagé depuis moins de 2 ans sur la COBAS en 2019, soit un taux en dessous de ceux constatés sur les CA de le Rochelle et du Pays basque.

Il faut noter que le taux de rotation dans le parc social existant (en dehors des emménagements observés dans l'offre neuve) est plus ou moins de 5 %. Soit un taux très bas. Donc, en l'absence de nouveaux logements, la disponibilité du parc social est très réduite et la tension s'accroit.



Par ailleurs, la faible rotation du parc pourrait être amenée à s'accentuer lors des années à venir avec la hausse des taux d'intérêt et bloquer le parc en propriété.

En effet, alors que les prix de l'immobilier ont pu augmenter du fait de la baisse des taux d'intérêt et de la solvabilité des ménages, ceux-ci vont stagner, voire baisser dans un mouvement inverse. Or, les propriétaires vont être réticents à l'idée de vendre leurs biens à des prix inférieurs à ceux auxquels ils les ont achetés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La dynamique démographique et le peuplement du parc

CHIFFRES CLES

- Taux de variation annuel moyen de la population : 1,4%.
- Taux de variation annuel moyen du solde migratoire :1,8%.
- Taux de variation annuel moyen du solde naturel : -0,6%.
- 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019.
- +550 personnes de plus de 60 ans entre 2013 et 2017.
- +470 ménages d'une personne par an.
- Taille moyenne des ménages : 1,96 en 2019 contre 2,07 en 2013.
- Revenu médian mensuel déclaré par mois : 2010€ par unité de consommation.
- 14 100 personnes de CSP ouvrier ou employé en 2019, (24% de la population de plus de 15 ans).

À RETENIR

- Une augmentation forte et ancienne de la population, portée par le solde migratoire et l'attractivité du territoire.
- De plus en plus de ménages âgés, en particulier sur la commune d'Arcachon.
- Un vieillissement renforcé par l'arrivée de ménages plutôt âgés sur le territoire.
- Une tendance à la diminution de la taille des ménages et une surreprésentation des ménages seuls.
- Une sous-représentation des familles sur la commune d'Arcachon, mais une répartition plus équilibrée sur les autres communes.
- Une accessibilité des parcs qui renforce la spécialisation du territoire avec une hausse des ménages retraités et des CSP+, soit des ménages en mesure d'accéder au parc.
- Le maintien d'une population à revenus modestes et une précarisation d'une partie des ménages.
- Une proportion d'employés et d'ouvriers en stagnation voire en diminution, mais une population toujours fortement présente sur le territoire.

ENJEUX

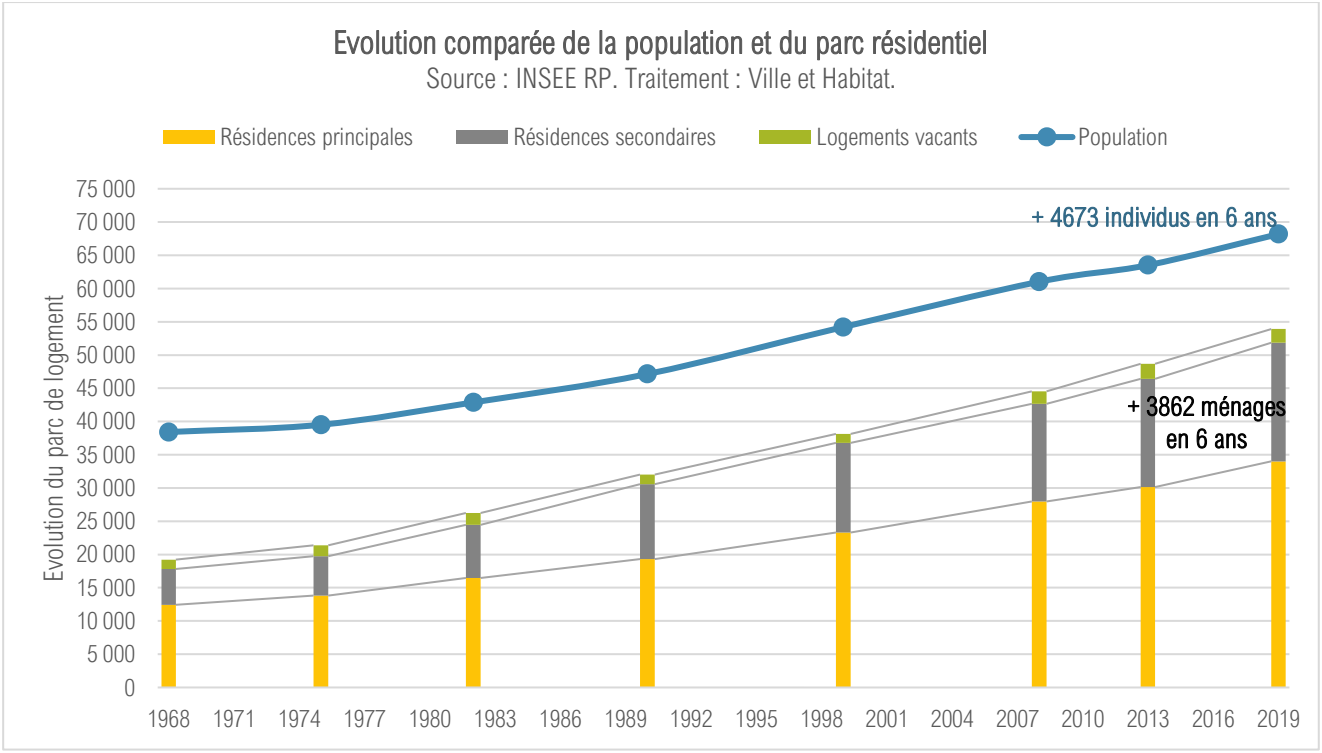
- Accompagner le vieillissement de la population.
- Garantir la capacité du parc à accueillir des ménages familiaux essentiels à la vie du territoire.
- Aller vers une cohésion territoriale harmonieuse et favoriser la mixité sociale.

• Les dynamiques longues d'évolution de la population et du parc de logement

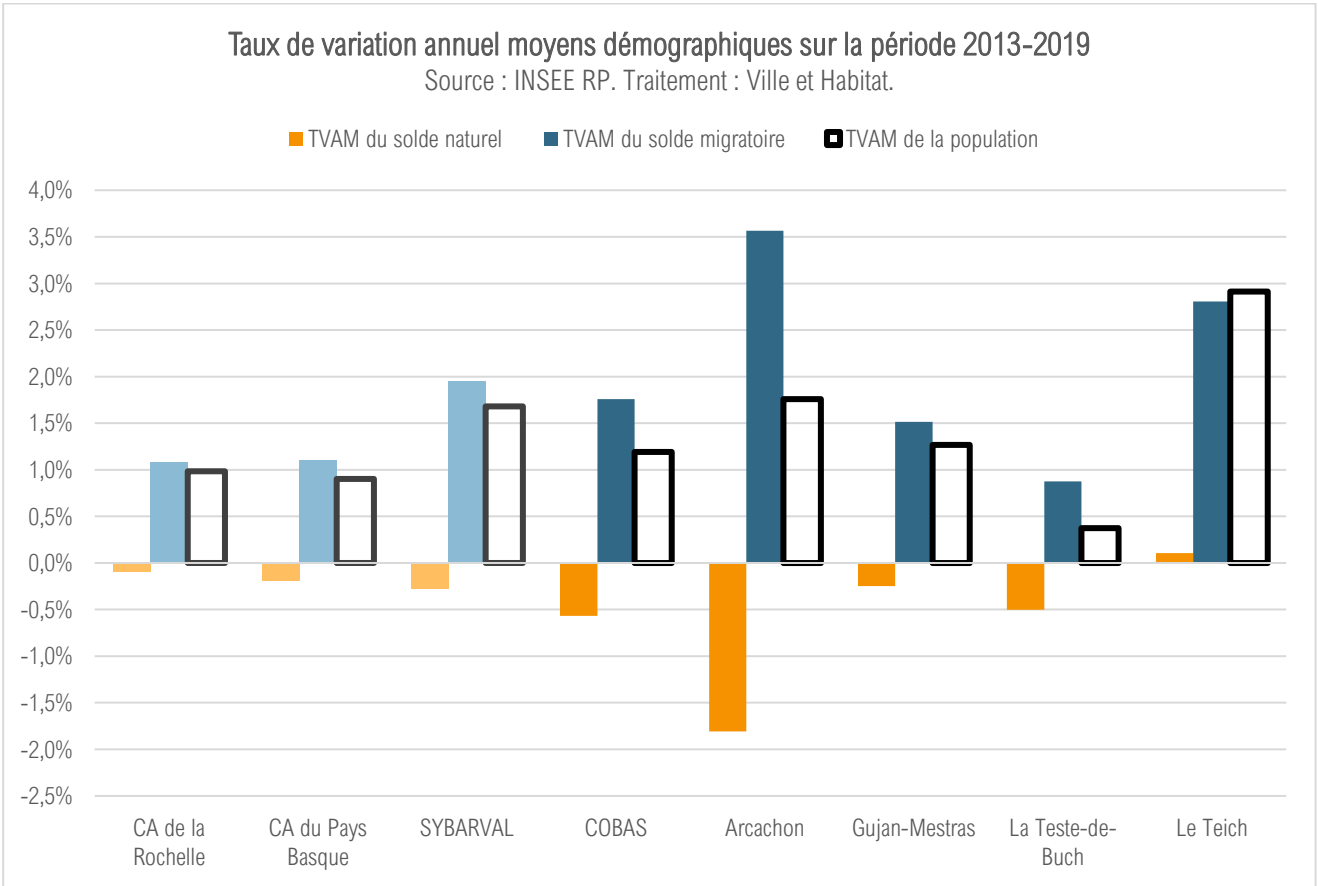
Une augmentation forte et ancienne de la population, portée par le solde migratoire

La COBAS connaît une hausse constante et ancienne de sa population et de son parc de logement. Comme l'illustre le graphique suivant, celle-ci s'accompagne d'une hausse du nombre de ménages (et donc des résidences principales), autant que des logements en résidences secondaires. Seuls les logements vacants augmentent très peu, juste ce qu'il faut pour assurer la rotation du parc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



Sur la dernière période d'analyse, le taux de variation annuel moyen de la population est de 1,4%, porté par le solde migratoire apparent de 1,8%, le solde naturel étant bas (-0,6%), comme cela est souvent le cas sur les territoires concernés par un fort vieillissement de la population. Sur la commune d'Arcachon en particulier, qui accueille beaucoup de ménages âgés, le solde naturel est très bas (-1,8%) ce que la commune compense par un solde migratoire particulièrement haut (3,6%).



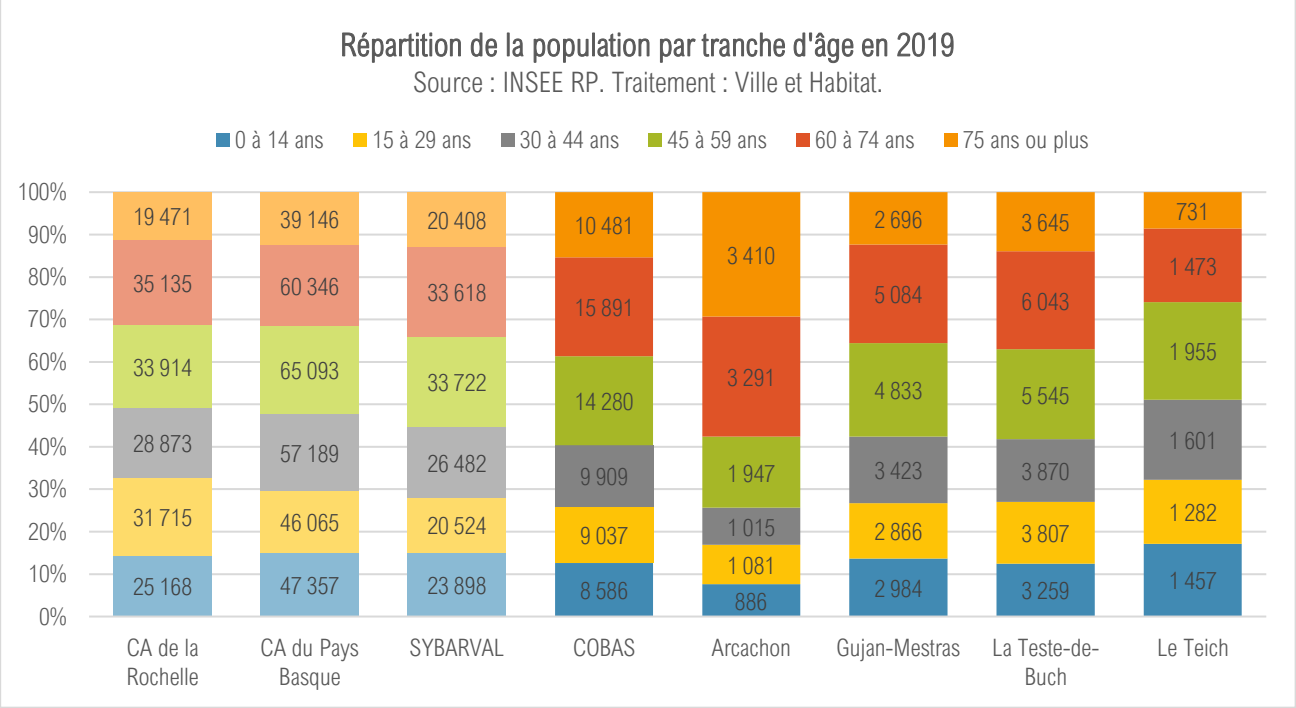
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La dynamique démographique s'est ralentie sur la période récente : +1% par an entre 2017 et 2020 (source : SYBARVAL), ce qui s'explique par le ralentissement de la dynamique de production de logements neufs sur la période récente.

- **L'évolution et les caractéristiques sociodémographiques des occupants**

Un vieillissement de la population fort, en particulièrement sur la commune d'Arcachon

La COBAS est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population. 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019. Ce taux atteint 58% sur la commune d'Arcachon.



Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes :

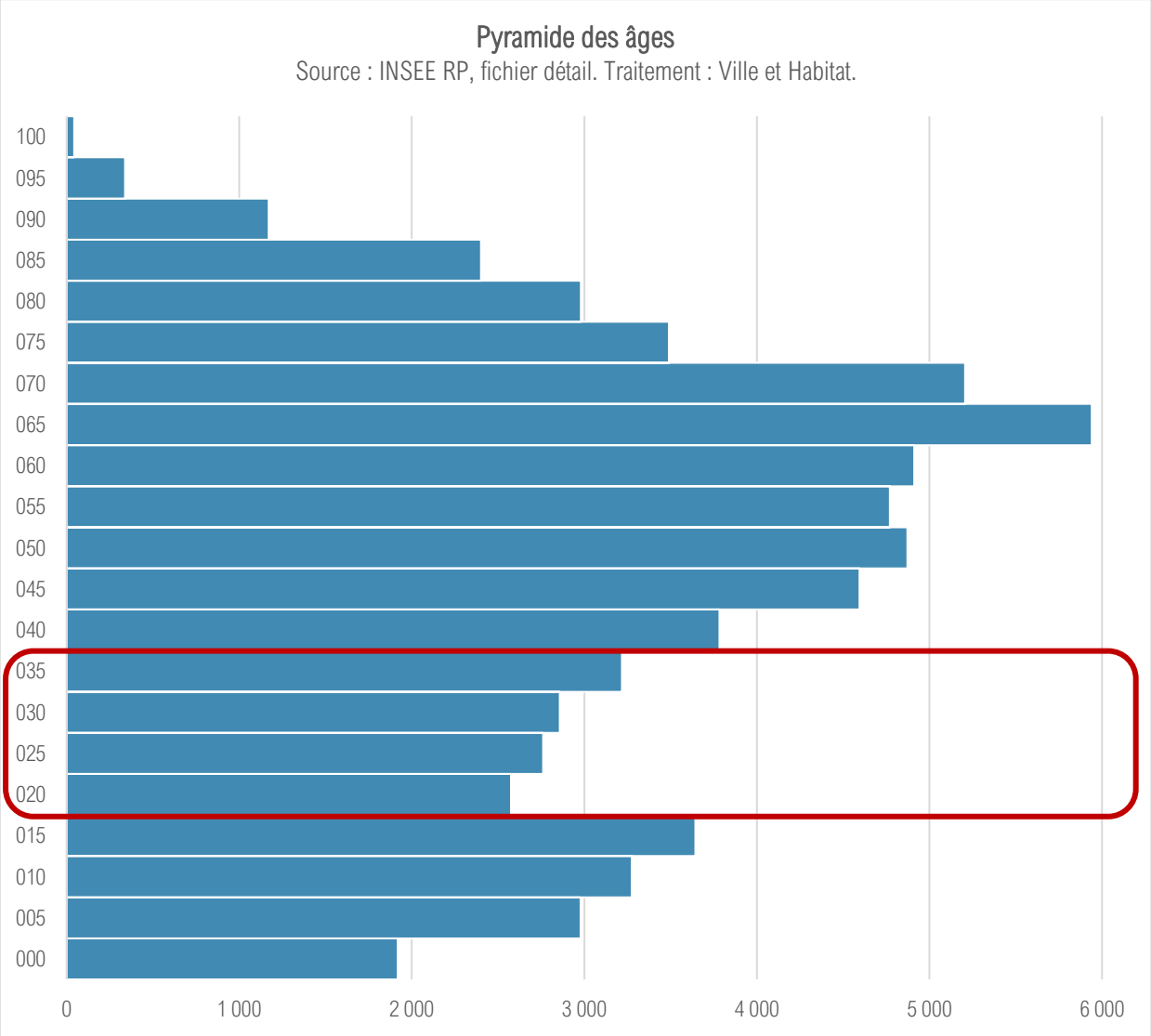
- Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes ;
- Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS.

	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	Population
2019	8 586	9 037	9 909	14 280	15 891	10 481	68 185
2013	8 981	8 247	10 137	13 052	13 931	9 165	63 512
Variations	-66	132	-38	205	327	219	779
TVAM	-0,7%	1,5%	-0,4%	1,5%	2,2%	2,3%	1,2%
Variations en points	-1,55	0,27	-1,43	0,39	1,37	0,94	

Intrinsèquement, le marché de l'habitat et l'attractivité du territoire ne participent pas au renouvellement d'une population jeune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La pyramide des âges laisse apparaitre le déséquilibre de la population et le peu de représentativité des ménages de 20 à 40 ans parmi la population résidente, confirmant la faible capacité du territoire à attirer durablement ces profils de ménages. En effet, face à un marché de l'habitat difficilement accessible, qui demande un apport et une certaine solvabilité, ce sont généralement des ménages âgés de 40 à 60 ans et non des jeunes couples ou des familles en devenir.



Pourtant, le parc accueille peu de petits logements et l'évolution sociodémographique tend à favoriser la sous-occupation des résidences principales.

Une tendance à la diminution de la taille des ménages et une surreprésentation des ménages seuls

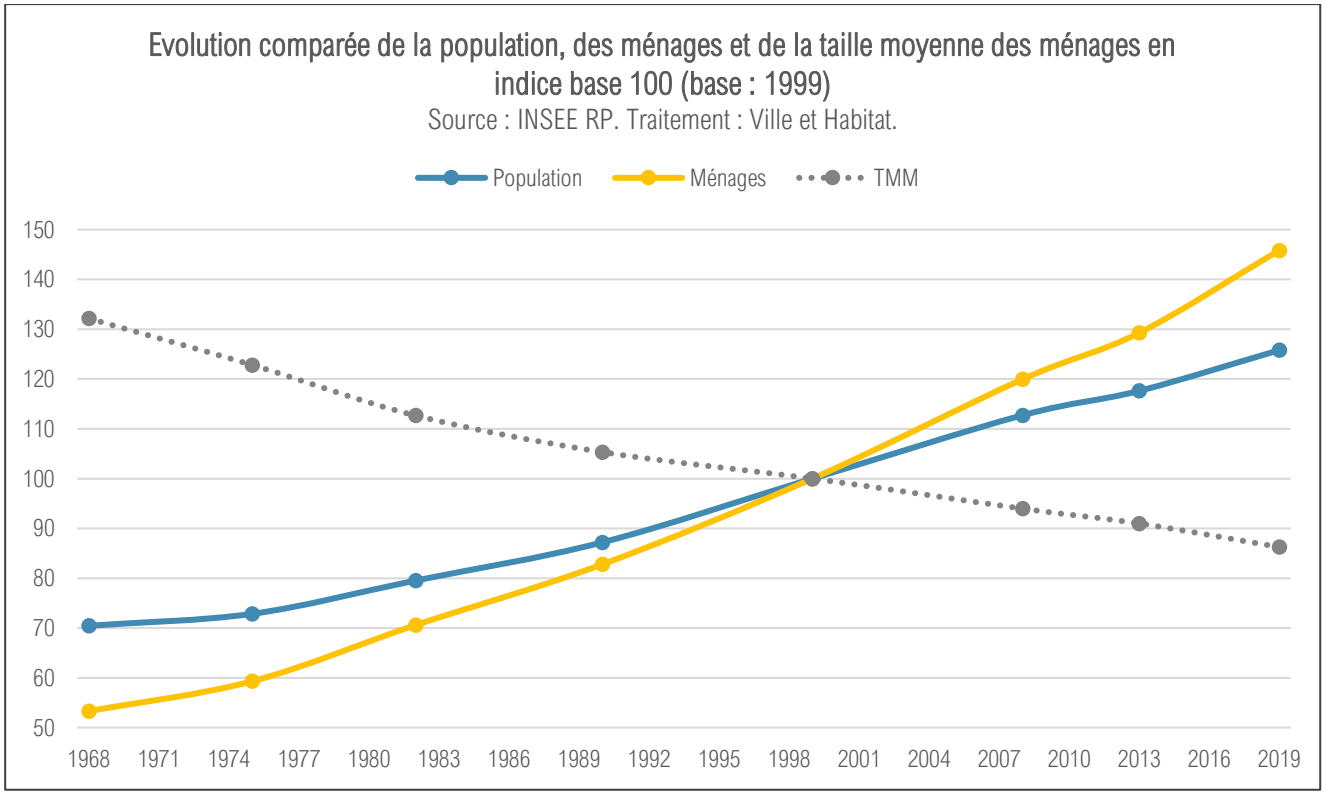
La première conséquence du vieillissement de la population est la hausse du nombre de ménages seuls et des ménages en couple sans enfant. Ainsi, à l'échelle de la COBAS, la plus forte évolution concerne les ménages d'une personne (+470 par an) et les couples sans enfant (+160 par an) alors que les familles restent à peu près stables en volume.

	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales	Ménages complexes	Ménages
2019	13 359	10 872	6 151	3 144	485	34 010
2013	10 546	9 928	6 303	2 765	621	30 163
Variations	469	157	-25	63	-23	641

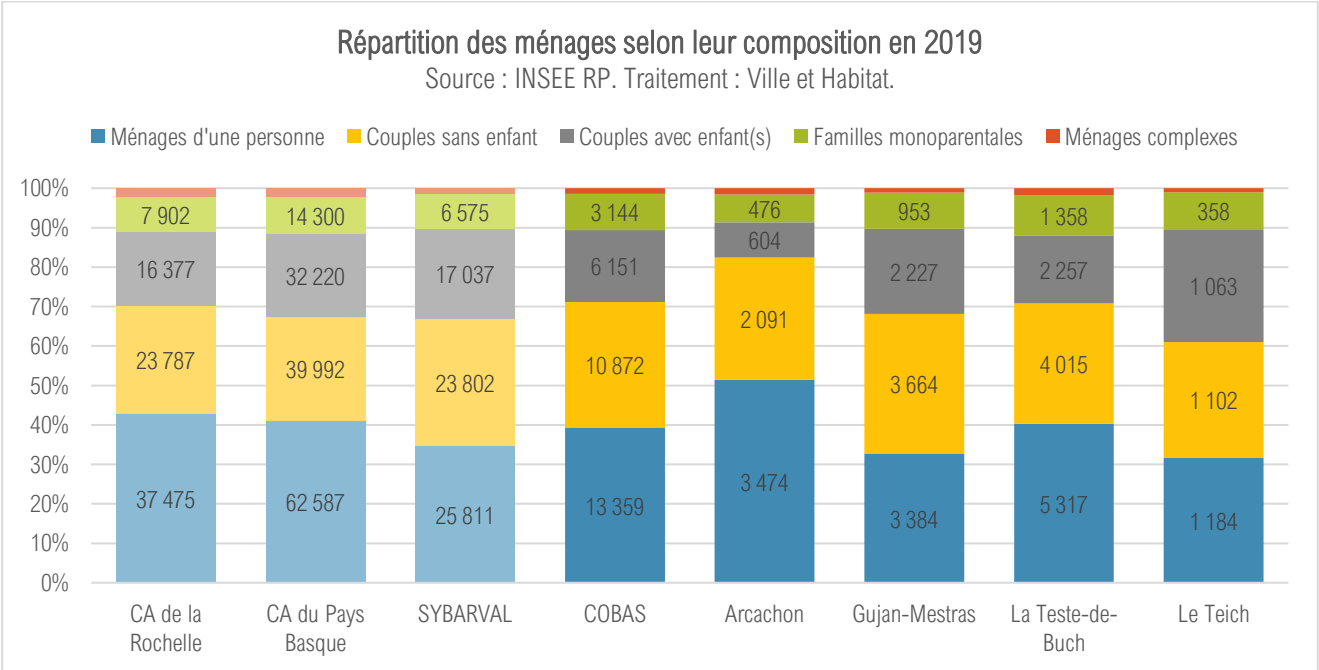
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

TVAM	4,0%	1,5%	-0,4%	2,2%	-4,0%	2,0%
Variations en points	4,32	-0,95	-2,81	0,08	-0,63	

Cette tendance a pour corollaire une diminution nette de la taille moyenne des ménages avec un rythme qui va en s'accentuant. Celle-ci est passée de 2,14 en 2008 à 2,07 en 2013 (-3,3%) et 1,96 en 2019 (-5,3%), avec un rythme de diminution particulièrement élevé sur la dernière période.



La composition des ménages varie fortement selon les communes cependant. Ainsi, si la commune d'Arcachon accueille une forte part de ménages seuls (51%) et très peu de familles (16%), les autres communes sont un peu plus équilibrées : 27% à 38% de familles selon les communes et 29% à 35% de couples sans enfant.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

De la même manière, le parc social accueille beaucoup de personnes seules (41%), dont une forte part d'individus âgés de 50 ans ou plus (31%).

Profils ménages	Personnes seules	Familles Monoparent.	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Autres ménages
Moins de 30 ans	3%	2%	1%	1%	0%
30-39 ans	3%	7%	1%	5%	0%
40-49 ans	4%	11%	1%	6%	0%
50-64 ans	15%	8%	4%	4%	1%
65 ans+	16%		4%		1%

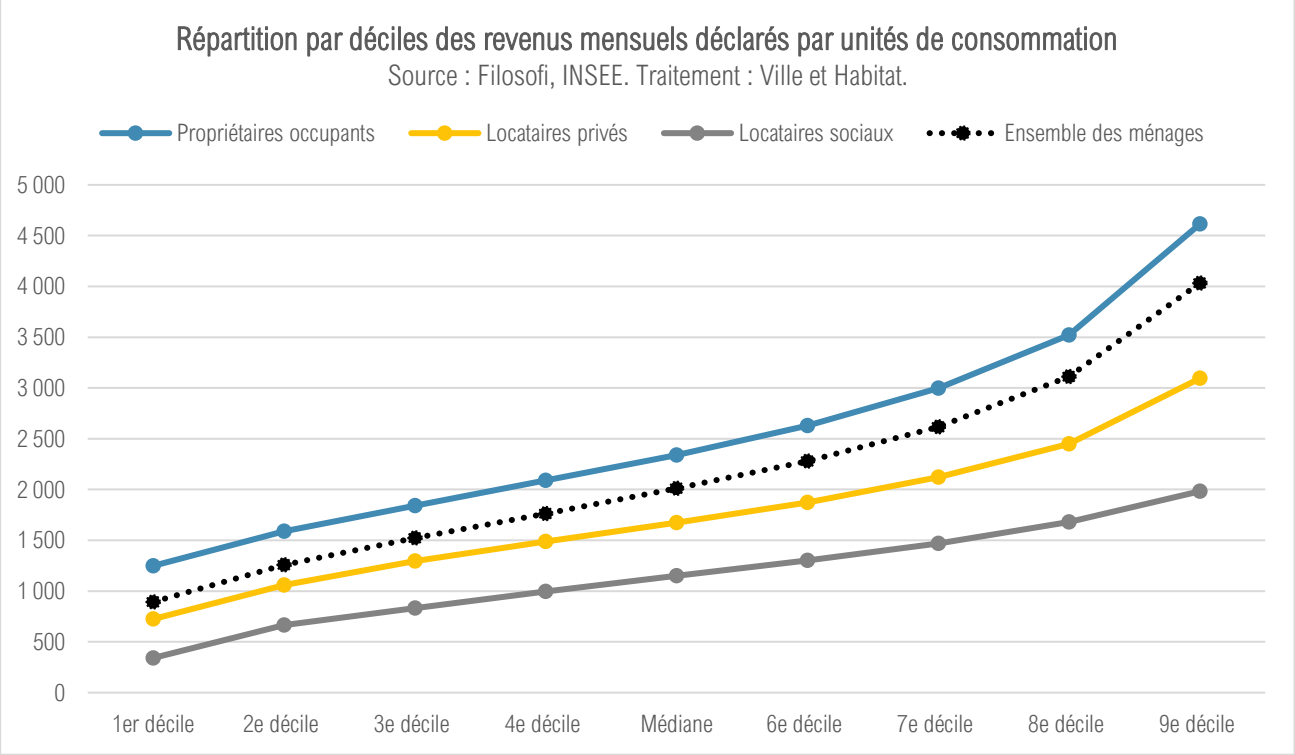
- **L'évolution et les caractéristiques socio-économiques des occupants**

Une disparité de niveaux de vie qui reflète la spécialisation des parcs de logement

Dans le jeu des mobilités résidentielles, la COBAS attire davantage de ménages âgés et aisés et connaît un phénomène de gentrification de son parc, soit un remplacement progressif des populations les plus modestes par une population aisée du fait de l'inaccessibilité financière de l'offre résidentielle.

Le revenu médian déclaré par unité de consommation est particulièrement élevé et augmente fortement :

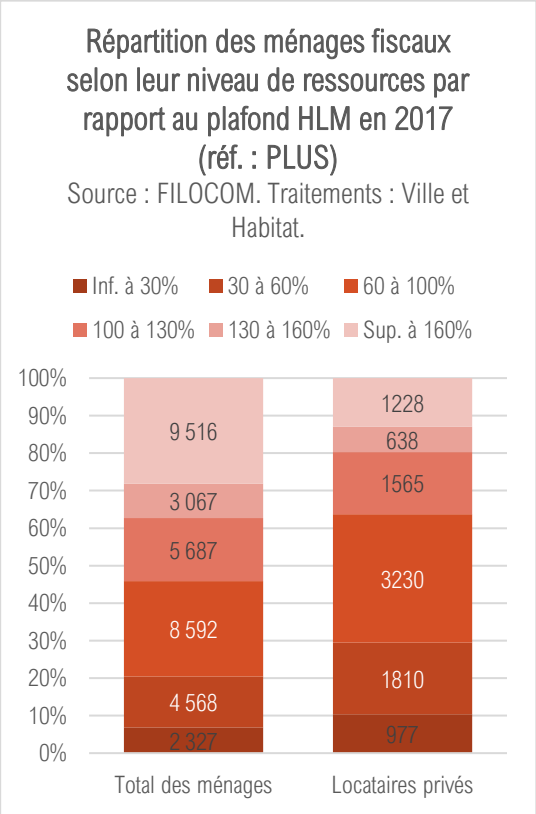
- Un revenu médian mensuel déclaré de 2010€ par unité de consommation contre 1913€ sur la CA de La Rochelle et 1827€ sur la CA du Pays basque.
- Une augmentation de +9,2% du revenu médian déclaré par unité de consommation entre 2013 et 2019.

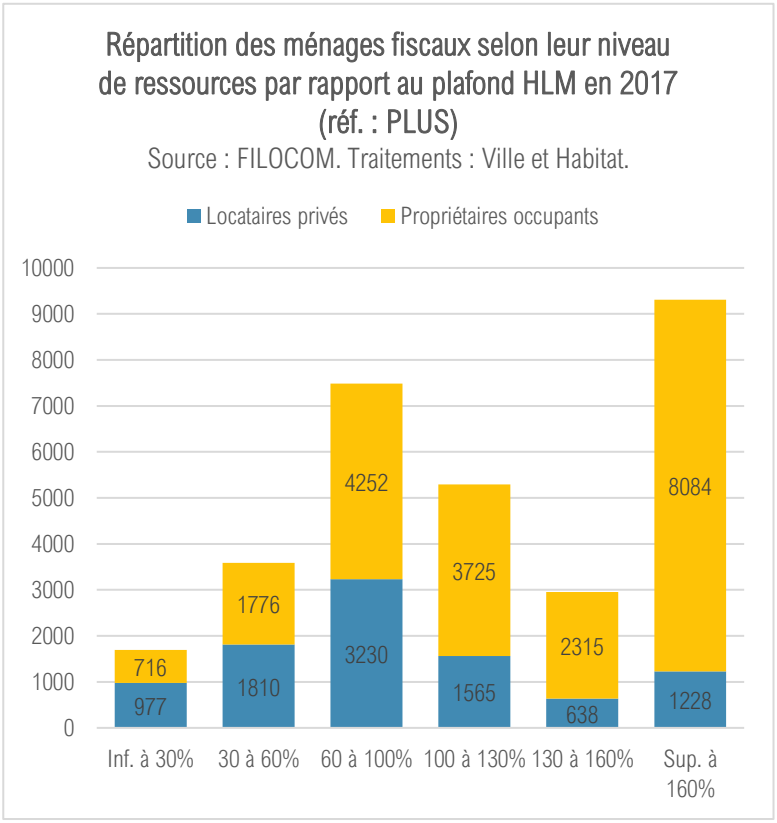


Les revenus des propriétaires occupants sont nettement supérieurs à ceux des locataires privés ou sociaux. Cependant, une population historique à faible revenu se maintient, ce qui accentue les inégalités économiques.

Voir les graphiques ci-dessous sur la répartition des ménages selon leur niveau de ressources par rapport aux au plafond HLM (PLUS).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS





Une proportion d'employés et d'ouvriers en stagnation voire en diminution, mais une population toujours fortement présente sur le territoire

Bien sûr, la dynamique des marchés immobiliers et fonciers contribue à la gentrification du parc de logement, mais celle-ci ne signifie pas pour autant une disparition instantanée des ménages et des actifs aux revenus modestes.

Seuls les ouvriers diminuent en volume et en part relative. Les employés sont moins représentés en 2019 qu'en 2013, mais leur volume continue d'augmenter un peu (+83 par an). De plus, la hausse du nombre de retraités n'est pas seulement le fait de l'arrivée d'une population exogène âgée et aisée, mais aussi du vieillissement des résidents du territoire. Or, il s'agit aussi de ménages qui se sont installés avant que les marchés ne deviennent inaccessibles, et qui peuvent avoir des revenus modestes pour une part d'entre eux.

Ce sont 14 100 personnes de CSP ouvrier ou employé en 2019, soit 24% de la population de plus de 15 ans (15% sur la commune d'Arcachon).

	Agricul-teurs exploit-ants	Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectu-elles supérieures	Professions intermé-diaires	Emplo-yés	Ouvriers	Retraités	Autres sans activité profession nelle	Population de 15 ans et plus
2019	217	2 981	4 335	7 192	9 624	4 488	23 131	7 599	59 567
2013	267	2 517	3 642	6 364	9 125	4 820	21 133	6 734	54 603
Variations	-8	77	116	138	83	-55	333	144	827
TVAM	-3,4%	2,9%	2,9%	2,1%	0,9%	-1,2%	1,5%	2,0%	1,5%
Variations en points	-0,12	0,40	0,61	0,42	-0,56	-1,29	0,13	0,42	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'analyse des publics spécifiques du logement et de l'hébergement

CHIFFRES CLES

- 3 Foyers Jeunes Travailleurs (dont un en projet) pour un total de 91 logements
- 54% de T1/T2 dans les agréments de logement social
- 81% des attributions de logement social pour des résidents de la COBAS.
- 23% des attributaires de logement social sont des demandeurs du 1er quartile.

À RETENIR

- Des besoins d'une offre de logement ou d'hébergement grandissants, remontés par l'ensemble des acteurs, sur certains publics essentiels, dont en particulier :
  - Un besoin en hébergement temporaire pour les saisonniers ;
  - Un besoin pour les travailleurs locaux, en particulier ceux aux revenus modestes ;
  - Un besoin pour les ménages jeunes, dont les jeunes actifs.
- Un parc social qui permet de répondre à la demande locale et propose des solutions pour les ménages à faibles revenus.
- Une offre de logement peu adaptée au besoin des jeunes dans le secteur libre.
- Un manque de solutions pour les ménages en forte mobilité et les saisonniers.
- Un effort collectif pour répondre au besoin des jeunes à travers la création de structure(s) dédiée(s) et les attributions dans le logement social.
- Un manque d'offre de logement et d'hébergement d'urgence
- Une politique sur l'adaptation au vieillissement et au handicap qui se concrétise à travers l'OPAH et une offre pour séniors qui se développe progressivement.
- Un manque de solutions pour les personnes handicapés cependant.
- Un équipement en Aires d'accueil des Gens du Voyage et en Aire de Grand Passage qui satisfait les prescriptions du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).
- Des premières réalisations de logements à vocation intergénérationnelle (à La Teste-de-Buch et au Teich) à noter.

ENJEUX

- répondre à des besoins spécifiques, mais essentiels
- garantir un accès au logement au plus grand nombre, dont aux ménages locaux
- Maintenir des actifs qui participent à la vie économique de la COBAS
- garantir la diversité et la mixité sociale
- fluidifier les parcours résidentiels et la rotation du parc

• Les personnes âgées et/ou handicapées et la perte d'autonomie

Une augmentation significative des personnes âgées et qui devrait s'accentuer dans les années à venir

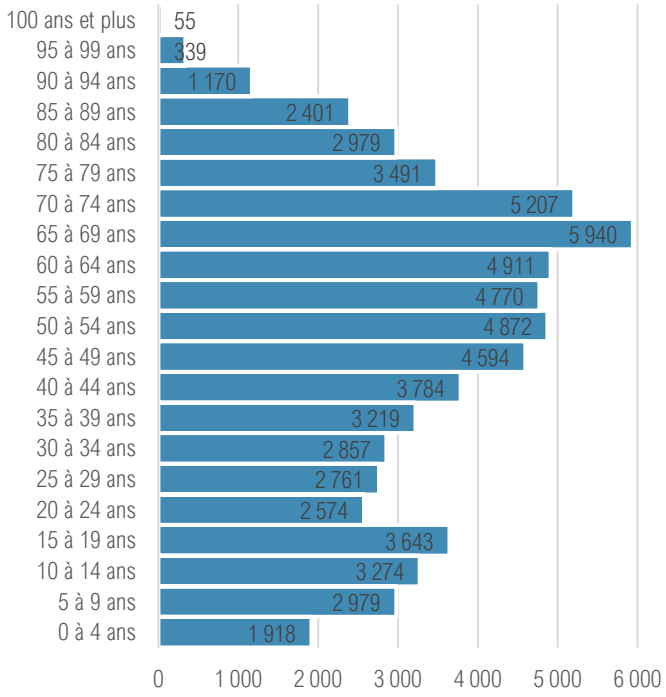
Comme cela a été précédemment indiqué, la part de personnes âgées est extrêmement élevée sur la COBAS. Le taux de 39% de personnes âgées de plus de 60 ans est certes porté principalement par Arcachon, mais il n'est pas pour autant faible sur les autres communes. Hormis Le Teich qui atteint des taux comparables à ceux observés nationalement (soit 26% sur la commune), Gujan-Mestras et La Teste-de-Buch accueillent respectivement 36% et 37% de personnes de plus de 60 ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	60 à 74 ans	75 à 89 ans	90 ans et plus	Population totale	% 60 à 74 ans	% 75 à 89 ans	% 90 ans et plus
CA de la Rochelle	35 135	16 799	2 672	174 277	20%	10%	2%
CA du Pays Basque	60 346	33 438	5 708	315 195	19%	11%	2%
SYBARVAL	33 618	17 460	2 948	158 652	21%	11%	2%
COBAS	**15 891**	**8 910**	**1 571**	**68 185**	**23%**	**13%**	**2%**
Arcachon	3 291	2 795	615	11 630	28%	24%	5%
Gujan-Mestras	5 084	2 381	315	21 887	23%	11%	1%
La Teste-de-Buch	6 043	3 124	521	26 168	23%	12%	2%
Le Teich	1 473	611	119	8 500	17%	7%	1%

Compte tenu des dynamiques, le vieillissement de la population ne devrait pas ralentir sur le territoire et la part des séniors va sans doute augmenter encore dans les années à venir pour les raisons déjà évoquées. Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). Vu la part des ménages âgés de 45 à 60 ans en 2019, ces derniers devraient encore gonfler le contingent des plus de 60 ans dans les années à venir et renforcer le vieillissement observé. Rappelons ici aussi que les personnes âgées constituent un des moteurs de la croissance démographique puisqu'ils représentent une forte part des ménages entrants sur le territoire.

Pyramide des âges
Source : INSEE RP, fichier détail. Traitement : Ville et Habitat.



Ce sont 26 370 individus de plus de 60 ans en 2019, dont 10 480 de 75 ans et plus. Les personnes de plus de 75 ans représentent 15% de la population sur la COBAS et 29% sur Arcachon, soit près d'un tiers.

En matière d'offre dédiée aux séniors, il est de coutume de distinguer deux tranches d'âge selon les aspirations et besoins rencontrés :

- De 60 à 80 ans : des ménages qui vivent l'expérience de la retraite et du vieillissement, mais qui sont encore autonomes pour la plupart ;
- à partir de 80 ans : une baisse d'autonomie physique, assortie pour certains de troubles psychiques ; dépendance progressive, de faible à totale.

On distingue parfois la classe des 55-65 ans : pré-retraités ou passage en retraite. Une génération très active, impliquée dans des activités citoyennes et de loisirs. De plus, ils ont souvent un rôle pivot entre les petits enfants et la génération des parents âgés, pour lesquels ils peuvent être des aidants.

Un territoire doté en structures médicalisées, mais une offre « séniors » qui gagnerait à se compléter

Le territoire compte 13 EHPAD en 2020 répartis sur les 4 communes de la façon suivante :

- Arcachon : 5 EHPAD pour 271 places installées, dont 259 en hébergement permanent ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Gujan-Mestras : 2 EHPAD pour 176 places installées, dont 158 en hébergement permanent ;
- La Teste-de-Buch : 4 EHPAD pour 288 places installées, dont 277 en hébergement permanent ;
- Le Teich : 2 EHPAD pour 126 places installées, dont 125 en hébergement permanent.

Ce sont donc un total de 861 places installées sur le territoire, dont 819 en hébergement permanent. Sur les 13 établissements, 5 sont des établissements privés non habilités à l'aide sociale (Aide Social à l'Hébergement), pour un total de 325 places installées, soit 38% de l'offre en EHPAD. Toutes les autres structures sont habilitées.

L'âge n'est pas nécessairement synonyme d'un état de dépendance physique ou mental, mais on peut signaler que ce sont 1570 individus de 90 ans et plus sur le territoire en 2019. Ce sont autant de personnes qui peuvent constituer un besoin potentiel d'une structure dédiée avec un accompagnement, éventuellement médicalisé.

	Structures habilitées ASH			Structures non habilitées ASH			Total des établissements		
	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent	Nombre d'établissements	Places installées	Hébergement permanent
Arcachon	4	198	186	1	73	73	5	271	259
Gujan-Mestras	1	90	80	1	86	78	2	176	158
Le Teich	1	81	80	1	45	45	2	126	125
La Teste-de-Buch	2	167	156	2	121	121	4	288	277
COBAS	**8**	**536**	**502**	**5**	**325**	**317**	**13**	**861**	**819**

Au-delà des questionnements liés à la dépendance physique ou mentale (auxquels répond l'EHPAD), il est aujourd'hui évoqué un besoin d'une offre intermédiaire qui se situerait entre le logement autonome et l'EHPAD, qui souffre d'une image peu attractive.

Le territoire accueille une résidence autonomie à La Teste-de-Buch avec actuellement une liste d'attente de 20 personnes, et qui est la seule résidence-autonomie recensée sur le territoire (source : ateliers de diagnostic). La résidence est fortement demandée, car le *turnover* est faible et l'offre similaire peu développée sur le territoire. De plus, la résidence manque de personnel. Il y a de moins en moins d'aidants sur le territoire. (source : atelier de diagnostic du 21 octobre 2021).

L'offre de résidences privées pour séniors est en hausse, une hausse caractéristique des territoires côtiers. Selon les entretiens réalisés, peu de résidences affichent des tarifs accessibles et l'offre privée est très onéreuse. Elle attire souvent un public extérieur au territoire.

Il est à noter que le territoire a connu de premières réalisations de résidences à vocation intergénérationnelle, à l'image des Esteys de Gallieni (un bâtiment réservé au public « Carsat ») à La Teste-de-Buch ou la Molène au Teich.

Une grande partie des personnes âgées vivent à leur domicile et ont besoin d'une offre de services mobiles. À La Teste-de-Buch l'association "Mona Lisa" (Mobilisation Nationale contre l'Isolement des Âgés) conduit des actions de lutte contre l'isolement des séniors (visites à domicile faites par des bénévoles notamment). Les besoins d'adaptation du parc de ces personnes sont pris en compte dans le cadre de l'OPAH qui propose des subventions de travaux selon les niveaux de ressources des ménages occupant, y compris pour les personnes handicapées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Les jeunes de 15 à 30 ans et les ménages en début de parcours résidentiel**

Le besoin en logement des jeunes est revenu comme un enjeu fort de la politique de l'habitat, en particulier du fait de l'offre disponible et de la structure du parc qui correspond assez peu au besoin des publics jeunes. Le PDH invite ainsi à trouver « des stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles ».

Selon le rapport de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale du 15 décembre 2021 sur *Le logement et la précarité des étudiants, des apprentis et des jeunes actifs*, le logement représente le premier poste de dépense des jeunes et contribue de plus en plus à leur précarisation, alors qu'un jeune sur cinq entre 18 et 29 ans se situe aujourd'hui sous le seuil de pauvreté.

Les jeunes ont un taux d'effort net consacré au logement deux fois supérieur à la population générale (22% pour les 18-25 ans et 18,5% pour les 25-29 ans contre 10,3% pour la population générale). Le logement représente 60% du budget des étudiants selon l'enquête de la vie étudiante 2021 de l'Unef. Par ailleurs, une étude menée par l'UNHAJ en 2021 sur la réforme des APL met en évidence l'impact négatif de cette réforme sur l'accès et le maintien dans le logement des jeunes.

Par ailleurs, la jeunesse est par définition une période de transition qui implique :

- Une forte mobilité résidentielle pour s'installer près d'un lieu d'étude, de stage ou de travail : 40% des moins de 25 ans changeraient de logement chaque année.
- Une instabilité des ressources rendant difficile la construction d'un projet de moyen ou long terme.

Ces contraintes compliquent particulièrement l'accès au logement social structurellement peu adapté à leurs besoins du fait de la longueur des procédures d'attribution et des contraintes dans l'analyse des ressources des ménages.

L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de ménages jeunes actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc.

Pour autant, les jeunes ménages parviennent difficilement à se loger sur le territoire et beaucoup sont contraints de vivre en dehors de la COBAS selon les acteurs interrogés. En effet, au vu de la cherté des marchés immobiliers, le parc offre assez peu de solutions aux ménages en début de parcours résidentiel. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste relativement cher. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour de jeunes ménages à moins de bénéficier d'un apport conséquent. Le parc social constitue une solution, mais avec des temps d'attente longs.

Une offre qui se développe progressivement, portée par une politique volontariste

Le parc social permet de répondre aux besoins des jeunes en ce qu'il propose à la fois une offre accessible financièrement et une offre qui correspond généralement aux besoins des jeunes, car composée de davantage de petites typologies.

Conformément aux ambitions du précédent PLH, la poursuite du soutien à la production de logement social, avec une part de petits logements (T2 voire T1 bis) qui en réalité dépasse souvent le % demandé par la COBAS (35%), permet d'accentuer le développement de cette offre. Les attributions réalisées dans le logement social font également en sorte à répondre à cet enjeu.

Il faut néanmoins préciser que les petits logements n'ont pas uniquement vocation à accueillir des ménages jeunes bien sûr et les attributions vont aussi beaucoup dans le sens d'une réponse au besoin des ménages isolés, une demande très forte et prépondérante dans les demandes de logements sociaux (source : demandes et attributions, diagnostic de la CIL).

Par ailleurs, les temps d'attentes pour le parc social ne correspondent pas aux besoins immédiats de beaucoup de jeunes.

À l'échelle du parc social, la pression de la demande dans le parc social de cette catégorie d'âge est aussi à relativiser. Ce sont 6,5 demandes pour 1 attribution en 2020 contre 17,7 demandes pour les 65-74 ans et 33,7

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

demandes pour les 75 ans et plus. Sur les 288 attributions de l'année 2020, 38% reviennent à des ménages âgés de 20 à 34 ans (pour 32% des demandes), ce qui manifeste l'effort collectif réalisé pour répondre à cette demande.

Pour ce qui est de l'offre en accession abordable, aucune solution n'est disponible sur le territoire. Seulement 6 logements en accession sociale (de type PSLA) sont comptabilisés sur la commune du Teich.

Par ailleurs, la COBAS a soutenu le projet dénommé « résidence Soleil » porté par l'association partenaire et gestionnaire HABITAT JEUNES BASSIN D'ARCACHON, comprenant :

- Le 1er Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) dénommé Les Galops, à La Teste-de-Buch 2 rue Helleniqua (40 logements et 55 places), ouvert le 22 septembre 2020 ;

- Le 2ème FJT dénommé La Graveta à Gujan-Mestras,53 avenue de la Côte d'Argent (8 logements et 11 places), ouvert le 19 juillet 2023

- Le 3ème FJT programmé à La Teste-de-Buch, à proximité du 1er FJT, d'une capacité de 43 logements et 67 places). La livraison est prévue fin 2026.

Le conseil communautaire de la COBAS a soutenu financièrement les deux premiers projets pour un montant total de 216 000 euros.

Les unités sont encadrées par une équipe socio-éducative. Elles accueillent des jeunes aux profils diversifiés : des apprentis et élèves des écuries, des jeunes travailleurs, des stagiaires et des saisonniers en séjours fractionnés.

La mission locale

La mission locale travaille auprès des jeunes à la stabilisation de leur situation pour les accompagner vers le logement autonome. Ce travail se fait au cas par cas.

- **Les métiers « fragiles » et les ménages vulnérables**

Le territoire vit d'un ensemble de métiers qualifiés de « fragiles », notamment les emplois issus de l'économie de la mer et du tourisme. Ces secteurs d'activité (tourisme, restauration, pêche, sylviculture, ostréiculture, etc.) participent au développement local, mais restent faiblement rémunérateurs. Les difficultés économiques et l'inaccessibilité du parc de logement fragilisent encore les actifs issus de ces filières.

Un besoin croissant

La cherté des marchés immobiliers prive l'accès au territoire d'un grand nombre de ménages extérieurs à la COBAS et contribue à la sélectivité des entrants. L'accès au logement demeure compliqué pour un ensemble de ménages fragiles résidant sur le territoire.

En dehors du parc social, 64% des ménages locataires du secteur privé et 32% des ménages propriétaires occupants ont des revenus inférieurs au plafond HLM (référence : PLUS) (source : données FILOCOM 2017). Ce sont :

- 2790 ménages locataires privés avec des revenus très faibles, inférieurs à 60% des plafonds HLM (29% des ménages) ;
- 2490 propriétaires occupants avec des revenus très faibles, inférieurs à 60% des plafonds HLM (12% des ménages) ;
- 2340 ménages avec des revenus inférieurs à 30% du plafond HLM, dont 720 propriétaires occupants et 980 locataires privés.

Cf. les graphiques page 55.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Hormis pour les saisonniers, les solutions pérennes pour ces ménages se situent essentiellement dans le parc locatif social. L'effort de production de logements sociaux permet un apport régulier d'offre neuve essentielle au vu des faibles taux de rotation au sein du parc existant. En effet, face à la demande grandissante de logement social, la pression sur les attributions se tend rapidement dès que la production ne permet pas de détendre le marché. Cf. le graphique page 41.

Le territoire possède assez peu de logements très sociaux (PLAI) pour les besoins de plus modestes : ils représentent 14% du parc locatif conventionné (source : RPLS 2023).

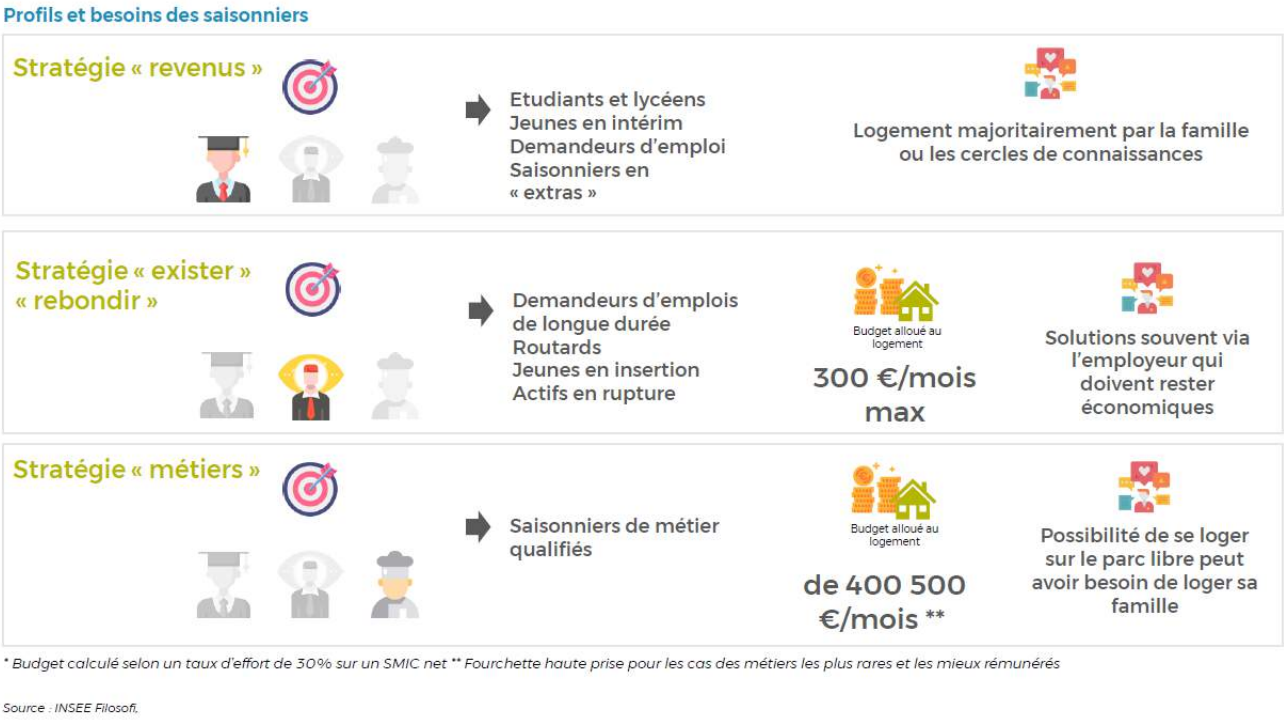
Le territoire n'accueille aucune structure d'hébergement d'urgence. Comme le souligne le PDALHPD, les réponses aux besoins d'hébergement d'urgence et temporaire sont renvoyées (via le 115) vers la Métropole.

- **Les saisonniers**

Des solutions multiples et une problématique complexe à prendre en compte

La question de solutions d'hébergement pour les travailleurs saisonniers a été pointée à plusieurs reprises par l'ensemble des acteurs interrogés lors du diagnostic comme présentant un enjeu majeur sur le territoire de la COBAS. En effet, la nécessité d'alimenter une offre d'hébergement accessible aux travailleurs saisonniers, dont la présence est essentielle à l'activité économique et touristique du territoire, se retrouve confrontée à la hausse constante des prix de l'immobilier, à la rareté des solutions d'hébergement et à l'importance croissante des meublés touristiques inaccessibles pour ces publics, au détriment d'une location classique.

Ainsi que le souligne l'étude réalisée le la société Adéquation pour la COBAS en 2020 sur les travailleurs saisonniers (*Diagnostic logement des travailleurs saisonniers*, Adéquation), les secteurs qui emploient des saisonniers représentent 3750 emplois, dont une part importante sur Arcachon et la Teste-de-Buch. On dénombre +/- 1400 salariés saisonniers en saison, dont 86% sur Arcachon et la Teste-de-Buch. Plusieurs profils sont rencontrés. Ce sont généralement des personnes jeunes (environ 30 ans avec des revenus limités et inférieurs aux médianes rencontrées chez les résidents.



Source : Logement des travailleurs saisonniers, Adéquation, 2020.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Une pluralité de solutions s'offre aux saisonniers de telle sorte qu'il est difficile de décrire un type d'hébergement ou de logement correspondant et approprié. Parmi les solutions observées à l'échelle nationale, on note l'hébergement chez un proche (très répandu), les logements mobiles de type camion aménagé, la location de courte durée (généralement en camping ou mobile home) ou les dispositifs spécifiques (intermédiation locative, FJT, mise à disposition d'internats, etc.). Plusieurs ressources peuvent être mobilisées par les saisonniers pour trouver la solution de logement adéquate, certains se logeant par leurs propres moyens ou via l'employeur qui peut profiter de dispositifs existants (internat public, logements sociaux, etc.) ou utiliser son réseau.

Lors des échanges de l'étude d'Adéquation, les acteurs locaux ont comparé le logement des saisonniers au « système D ». Selon le même rapport, « les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur. Celui-ci priorise souvent les saisonniers locaux pour s'affranchir du problème du logement. Le rapport poursuit : « les saisonniers sont souvent logés sur les campings qui voient parfois leurs nombres d'emplacements se réduire (chasse aux mobiles homes, recul du trait de côte, meilleure rentabilité locative envers les touristes). Les conflits d'usages sont nombreux et cela a un impact fort sur la qualité d'accueil du territoire aussi bien du point de vue du saisonnier que du touriste. »

Ainsi, « la majorité des besoins se trouvent sur les communes d'Arcachon et de La Teste de Buch qui concentrent notamment les établissement cafés hôtels restaurants et qui sont le plus en tension sur les questions foncières. Si Gujan-Mestras et Le Teich apparaissent légèrement moins tendues sur le foncier, la problématique mobilité est à prendre en compte fortement pour desservir des saisonniers qui travaillent souvent en horaires décalés. »

- **Les gens du voyage**

Selon le SDAGV 2019-2024, les communes ont déjà rempli les prescriptions du SDAGV 2011-2017 et le SDAGV 2019-2024 ne prévoit aucune nouvelle aire sur la COBAS. Il ne prescrit pas non plus de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP). Le document précise seulement que « La COBAS engagera, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installation durable sur l'aire d'accueil de Gujan-Mestras. »

Trois aires sont recensées au 1er décembre 2023 sur le territoire :

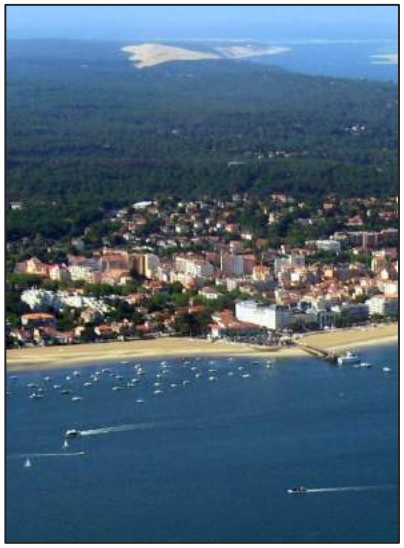
- Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
- Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements – actuellement fermée suite à des dégradations ; réflexion en cours.
- Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago

On ne note pas de création nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage en dehors des prescriptions du SDAGV, ni de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).

Selon les communes, le besoin n'existe pas et il n'est pas recensé de demande de sédentarisation. À noter une installation sauvage qui peut être assimilée à de la sédentarisation, mais qui ne présente aucune difficulté de gestion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud


Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 2. **Document d'orientations**

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Table des matières

Synthèse 3
I. Les orientations du PLH de la Cobas 6
Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité 6
Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire intercommunal. 7
Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant. 8
Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité. 8
Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant 12
Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en vue d'établir une vraie stratégie foncière intercommunale. 13
Axe 2 : Améliorer le parc privé existant 13
Axe 3 : Mieux connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités. 14
Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat 15
Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat. 16
Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH. 16
Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL 17
Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages. 17
II. Les objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire . 18
1. Les objectifs globaux de production de logements 18
2. Les objectifs de production de logements sociaux 20
3. Traitement de la vacance et objectifs de remise sur le marché de logements vacants 24
4. Les objectifs de densité moyenne communale 24
5. Estimation du foncier nécessaire à la production de logements pour le PLH 25
6. Optimiser l'enveloppe urbaine 25

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Synthèse

Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité

La COBAS souhaite d'une part **offrir aux habitants actuels la possibilité de bien se loger** et d'autre part **accueillir de nouveaux arrivants**, souvent à la recherche d'une qualité de vie et d'un cadre de vie préservé. S'il est nécessaire de préserver l'environnement et le cadre de vie qui font la spécificité du territoire, il l'est tout autant de **veiller à être attractif pour des actifs et des jeunes ménages** afin de maintenir un développement équilibré et une dynamique locale.

Il s'agit ainsi de **mieux répondre à la pluralité de la demande locale** : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes actifs qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, des saisonniers, etc. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, dans toute leur diversité.**

L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir **des possibilités de parcours résidentiels** aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire, et plus particulièrement :

- **Pour les jeunes**, qui ont des revenus trop faibles pour se loger sur le territoire où les prix de l'immobilier sont très élevés.
- **Pour les personnes âgées**, soit parce qu'elles rencontrent des difficultés à trouver un logement ou un hébergement adapté à leurs moyens, soit parce que leur logement nécessite une adaptation à la perte d'autonomie.
- **Pour les ménages précaires ou en difficulté** : 59% des demandes de logements sociaux à l'échelle de la COBAS sont en dessous des plafonds pour accéder à un logement très social (PLAI). Certaines situations nécessitent par ailleurs des solutions de logement d'urgence (sinistre violences intraconjugales, expulsion, etc.) auxquelles le territoire peine à répondre.
- **Pour les saisonniers**, qui éprouvent des difficultés importantes à se loger sur le territoire, du fait notamment d'un parc locatif quasi dédié au tourisme.

- ❑ Élaborer une Charte en faveur du logement social avec les opérateurs.
- ❑ Repenser et revaloriser le soutien financier de la COBAS en simplifiant les critères d'attribution : aide forfaitaire de la COBAS pour les PLUS et les PLAI (avec décote de 50% pour les opérations en VEFA) et garantie d'emprunt pour les logements intermédiaires (PLS, PLI).
- ❑ Subvention complémentaire de la COBAS pour inciter au conventionnement ANAH (avec ou sans travaux).
- ❑ Subvention de la COBAS pour la création de logements en BRS dans le neuf ou dans l'ancien.
- ❑ Soutien de la COBAS à la création de FJT.
- ❑ Soutien de la COBAS pour les opérations d'habitat inclusif.
- ❑ Prime à l'intermédiation locative proposée par la COBAS.
- ❑ Aide de la COBAS aux communes pour la création ou la réhabilitation de logements d'urgence.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- ❑ Réflexion en cours sur la réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras et la création de terrains locatifs familiaux pour répondre aux besoins de sédentarisation.

Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant

La loi Climat et Résilience adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant. Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de **consolider une stratégie foncière à l'échelle intercommunale.** L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permettra d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols. Le PLH participera à consolider la stratégie foncière intercommunale, afin de **favoriser le renouvellement urbain.**

La mise en œuvre du PLH permettra également de **continuer de travailler l'amélioration du parc existant**, en accentuant les réhabilitations et **l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.** Le PLH est également l'occasion d'améliorer la connaissance sur certains segments du parc de logement, notamment les copropriétés nécessitant des travaux de rénovation collective voire présentant des signes de fragilité.

- ❑ Élaborer une vraie stratégie foncière intercommunale.
- ❑ Consolider le partenariat avec l'EPF NA.
- ❑ Montée en compétences du guichet Service habitat de la COBAS.
- ❑ Poursuite de l'OPAH jusqu'en 2026 puis engager son renouvellement.
- ❑ Mettre en place une Veille et Observation des Copropriétés (VOC).

Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

Si le PLH est une obligation réglementaire pour la COBAS, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.). La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent ainsi en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire de la COBAS, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés. Ce pilotage repose sur 4 leviers essentiels :

- Un observatoire de l'habitat et du foncier partagé et consolidé ;
- Des modalités de partenariat renforcés avec l'ensemble des partenaires ;
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, lorsqu'elles le souhaitent ;
- Une communication et un accompagnement de la population sur la thématique de l'habitat.

- ❑ Consolider l'observatoire de l'habitat et du foncier.
- ❑ Suivre, évaluer et animer la mise en œuvre du PLH.
- ❑ Réunir la CIL annuellement, mettre en place le PPGDID et la CIA, puis suivre leur mise en œuvre.
- ❑ Communiquer sur la mise en œuvre du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

Ce document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) est le **fruit d'un travail partenarial de partage du diagnostic et de co-construction** entre la COBAS, les communes d'Arcachon, La Teste, Gujan-Mestras et Le Teich et l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat.

Ces orientations cherchent à répondre aux obligations réglementaires et attentes de l'État, tout en étant adaptées aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Elles sont le fruit d'un dialogue et d'une prise en compte des volontés communales qui constituent le territoire, tout en consolidant la dynamique intercommunale. Elles cherchent à répondre aux enjeux de logement et d'habitat qui s'expriment sur le territoire, en cohérence avec le projet de développement de la COBAS.

Pour ce faire, elles ont été travaillées en articulation avec l'ensemble des documents structurants pour le territoire :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),
- Contrat de Relance et de Transition Energétique (CRTE),
- Plan Départemental de l'Habitat (PDH),
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées de la Gironde (PDALHPD),
- Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV), etc..

Enfin, ce document d'orientations cherche à **mieux répondre aux besoins en logements (en terme quantitatif et qualitatif) des habitants et futurs habitants du territoire.**

La COBAS, à travers ce PLH, souhaite se donner l**es moyens d'une politique locale de l'habitat ambitieuse, tout en étant réaliste et adaptée** aux moyens et contraintes du territoire et de ses acteurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

I. Les orientations du PLH de la Cobas

Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité

Le bassin d'Arcachon est un élément central de l'identité du territoire qui détermine à la fois son cadre de vie, son architecture et son économie. Le territoire unique et attractif, possède un environnement naturel exceptionnel et un patrimoine culturel spécifique (forêt, ostréiculture, métiers de la mer) qui explique **la très forte attractivité résidentielle et touristique du territoire** de la COBAS. Les orientations prises dans le cadre du PLH doivent permettre de **préserver cette identité et ce cadre urbain et paysager particulièrement qualitatif.**

Le territoire gagne en population chaque année. Le solde migratoire positif et élevé (+1,8% en moyenne chaque année sur la période récente) confirme l'attractivité du territoire et son attrait pour des ménages venant d'ailleurs (56% des nouveaux entrants viennent d'un autre département). Le marché local du logement est ainsi sous tension : d'une part, les logements sont de plus en plus chers, et d'autre part, les logements se libèrent peu. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **fluidifier les parcours résidentiels**.

Si le territoire de la COBAS est en **forte interrelation avec la métropole bordelaise**, il est aussi **un pôle structurant et un bassin d'emplois dynamique**. Les projets de développement économique du territoire et le travail du pôle économique de la COBAS ainsi que de l'agence de développement économique Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (BA2E) ont pu encourager l'implantation d'entreprises et d'employeurs. **Le nombre d'emplois a augmenté sur la période récente** et consolide l'attractivité du territoire.

Le parc de logements est composé d'un grand nombre de logements individuels et de grands logements (T5 ou plus). **Le territoire manque de petits logements** (qui ne représentent que 15% du parc). Or, les ménages sont de plus en plus petits (vieillissement de la population, augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.). Par ailleurs, **le parc locatif est assez peu développé** (22% de l'ensemble du parc, dont 16% de locatif privé). **Le parc locatif social est en augmentation sur le territoire et des efforts conséquents ont été faits sur la période récente** : le parc locatif social a plus que doublé en 20 ans. Néanmoins, le territoire ne répond pas encore aux exigences de la loi SRU (25% des résidences principales). Il faut cependant noter que le territoire a connu une augmentation du nombre de résidences principales sur les dix dernières années,ce qui mécaniquement ne facilite pas l'atteinte des objectifs SRU.

Il s'agit ainsi de **poursuivre le développement de l'offre sociale** (cf.partie 2).

La production de logements doit prendre en compte l'évolution des besoins afin de mieux y répondre. La COBAS souhaite d'une part **offrir aux habitants actuels la possibilité de bien se loger** et d'autre part **accueillir de nouveaux arrivants**, souvent à la recherche d'une qualité de vie et d'un cadre de vie préservé. S'il est nécessaire de préserver l'environnement et le cadre de vie qui font la spécificité du territoire, il l'est tout autant de **veiller à être attractif pour des actifs et des jeunes ménages** afin de maintenir un développement équilibré et une dynamique locale.

Il s'agit ainsi de **mieux répondre à la pluralité de la demande locale** : des familles monoparentales de plus en plus nombreuses, une population vieillissante, des jeunes actifs qui peinent à trouver un logement en adéquation avec leurs besoins, des saisonniers, etc. La mise en œuvre du PLH doit permettre de **développer une offre diversifiée pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, dans toute leur diversité.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'offre nouvelle doit être pensée pour offrir **des possibilités de parcours résidentiels** aux différentes catégories de ménages à l'échelle du territoire, et plus particulièrement :

- **Pour les jeunes**, qui ont des revenus trop faibles pour se loger sur le territoire où les prix de l'immobilier sont très élevés.
- **Pour les personnes âgées**, soit parce qu'elles rencontrent des difficultés à trouver un logement ou un hébergement adapté à leurs moyens, soit parce que leur logement nécessite une adaptation liée à la perte d'autonomie.
- **Pour les ménages précaires ou en difficultés** : 59% des demandes de logements sociaux à l'échelle de la COBAS sont en dessous des plafonds pour accéder à un logement très social (PLAI). Certaines situations nécessitent par ailleurs des solutions de logement d'urgence (sinistre, rupture, habitat indigne violences intraconjugales, expulsion, etc) auxquelles le territoire peine à répondre.
- **Pour les saisonniers**, qui éprouvent des difficultés importantes à se loger sur le territoire, avec des solutions limitées et souvent onéreuses, du fait notamment d'un parc locatif quasi dédié au tourisme. Cette situation constitue par ailleurs un frein majeur à l'embauche de la main d'œuvre saisonnière.

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) avec une répartition équilibrée sur le territoire intercommunal.

L'offre en logements locatifs sociaux du territoire croît depuis plusieurs années : le territoire comptait 3550 logements sociaux en 2017 pour 5067 en 2022 (source inventaire SRU), soit une augmentation de 25% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année sur le territoire. **Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale**, répondant à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune.

Malgré cette progression, les objectifs fixés par la loi SRU ne sont pas atteints et les communes du territoire ont été mises en carence sur 2023-2025. Il s'agit ainsi de **poursuivre l'effort engagé en matière d'offre locative sociale**. Cet effort reposera d'une part sur un soutien financier repensé et revalorisé de la COBAS, ainsi sur un partenariat renforcé avec l'EPF NA pour soutenir financièrement la production de logements sociaux. D'autre part, il sera établi une charte partenariale avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, etc.) afin de favoriser le logement social sur le territoire de la COBAS. Les élus de la COBAS pourront s'appuyer sur l'étude en la matière réalisée en 2019/2020 (nota : étude financée par l'Etat).

Par ailleurs, la production en logements locatifs sociaux doit notamment **favoriser le développement de petites typologies** pour mieux répondre à la structure actuelle des ménages (augmentation des personnes seules, vieillissement de la population, etc.) : environ **73% des demandes portent sur les T2 et T3**, correspondant au profil des personnes isolées seules et avec une personne à charge.

Le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), autrement nommé « Loc Avantages », est censé inciter la remise sur le marché de logements locatifs à loyers maîtrisés en mobilisant le parc privé existant, en complément de l'offre sociale neuve. En réalité, ce conventionnement n'est pas ou peu usité aujourd'hui dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la COBAS, compte tenu de la concurrence exercée par le marché de la location touristique et malgré les aides financières

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

conséquentes pour remettre aux normes un logement locatif. Il s'agit ainsi de mieux faire connaitre ce dispositif encore mal connu par les propriétaires bailleurs et **d'encourager ces derniers** à y recourir.

Dans le même temps, il est nécessaire de **veiller au développement d'une offre locative privée de qualité.** Il s'agit notamment de mieux communiquer sur les dispositifs permettant de **sécuriser les propriétaires bailleurs** (ex : garantie Visale, , garanties impayées de loyers, Louer clé en main, etc.).

- *Fiche-action n°1 : Elaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social.*
- *Fiche-action n°2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins.*
- *Fiche-action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux*
- *Fiche-action n°4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation du dit propriétaire.*

Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.

Sur la période précédente, on observe **une hausse très importante des prix du marché de l'accession dans l'ancien.** Les prix n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente en collectif comme en individuel. Ce mécanisme s'est notamment renforcé suite à la crise sanitaire, avec une part importante d'acquéreurs extérieurs au territoire.

L'offre en accession sociale est par ailleurs quasi inexistante.

Il s'agit donc de favoriser le développement de produits en accession sociale (en location accession sociale [PSLA] ou via le bail réel solidaire [BRS]) pour mieux répondre aux besoins des ménages, d'autant plus que les récentes augmentations des coûts de construction et des taux d'intérêt risquent d'évincer une partie de ménages, notamment la classe moyenne : jeunes ménages avec ou sans enfants, familles monoparentales en particulier. Il s'agit de **favoriser le développement de produits en accession sociale et de façon privilégiée du bail réel solidaire (BRS)**, afin de permettre à ces catégories de ménages d'accéder à la propriété.

- *Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privélégiant le Bail Réél Solidaire.*

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.

Mieux répondre à la diversité des besoins des jeunes

Le Bassin d'Arcachon est un espace attractif sur le plan économique comme sur celui de l'habitat mais avec **un fonctionnement sélectif du marché du logement**, qui fragilise les parcours résidentiels des salariés et en particulier des plus jeunes.

Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de **stabiliser une partie des jeunes ménages sur le territoire.** L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS.

ménages jeunes et actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc. Or, l'accès au logement est souvent difficile pour ces jeunes ménages qui sont le plus souvent contraints d'aller se loger en dehors du territoire. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour les jeunes ménages sur le territoire. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste cher. Le parc locatif social peut constituer une solution, mais avec des temps d'attente longs et des taux de rotation très faibles. Plus largement, **l'offre locative est rare sur le territoire**.

La réponse aux besoins des jeunes, notamment des jeunes actifs, est pourtant primordiale pour maintenir ces ménages sur le territoire et leur permettre de s'y ancrer et de le faire vivre. L'association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon fait remonter des difficultés grandissantes pour loger les différents publics jeunes sur le territoire, malgré la création d'un second Foyer de Jeunes Travailleurs à Gujan-Mestras (dénommé « La Graveta ») et la projection d'un troisième foyer sur la commune de la Teste de Buch, à proximité du (1er) FJT « Les Galops » mis en service en septembre 2021.

La rareté des offres, la flambée des prix immobiliers, et la concurrence des hébergements touristiques créent **un cadre de très fortes contraintes pour les travailleurs saisonniers** dont la présence est pourtant essentielle au bon fonctionnement de l'économie locale. Le logement des saisonniers s'apparente ainsi souvent au « système D » : les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur. Il s'agit ainsi de **structurer une offre de logements et d'hébergement pour les saisonniers** en adéquation avec les besoins du territoire.

Le Plan Départemental de l'Habitat invite ainsi à trouver « **des stratégies partagées en direction des jeunes et des parcours les plus fragiles** ». Il s'agit de faire émerger des solutions en partenariat avec l'ensemble des partenaires concernés (CCAS, secteur associatif, médico-social, etc.).

Mieux répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

Les ménages âgés sont de plus en plus nombreux : près de 40% de la population a plus de 60 ans. Le vieillissement du territoire s'accélère et est renforcé par l'arrivée de nouveaux ménages au moment de l'âge de la retraite.

Il est ainsi nécessaire de **massifier l'adaptation de l'offre de logements** à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages. Il s'agit également **de penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors.** Il s'agit notamment de favoriser le développement d'une offre de type habitat inclusif et résidences intergénérationnelles.

> **L'habitat inclusif** est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes[1].

> **L'habitat intergénérationnel** désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.

Compte tenu du fort vieillissement de sa population qui va continuer de s'accroître dans les années à venir, le territoire de la COBAS doit promouvoir le développement de ce type d'opérations.

Mieux répondre aux besoins des publics les plus modestes

Le parc locatif social est composé de peu de logements locatifs très sociaux (PLAI) pour répondre aux besoins des plus modestes. Le territoire est confronté à une offre extrêmement réduite sur le champ de l'hébergement d'urgence et les solutions qui permettraient d'aider les parcours résidentiels des plus fragiles (sans-abris, femmes victimes de violences conjugales, etc.) font défaut. L'association Solidarité femmes Bassin voit, chaque année, le nombre de femmes victimes de violences conjugales augmenter. Les réponses aux besoins de logements d'urgence et temporaires sont le plus souvent renvoyées sur la métropole bordelaise.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), actuellement en cours de révision, proposait de développer à l'échelle du SYBARVAL 60 solutions d'hébergement d'urgence dans les 6 ans.

Le PLH doit ainsi permettre **d'améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence**.

L'intermédiation locative (IML) est une solution pour répondre aux publics éloignés temporairement du logement. Elle vise essentiellement des personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement par rapport à la faiblesse de leurs ressources et des ménages rencontrant des accidents de parcours (expulsion, absence d'expérience locative...). L'IML est encouragée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la COBAS (voir plus bas). L'IML fait aussi l'objet de deux dispositifs proposés par le Fonds Solidarité Logement de la Gironde (FSL 33). Il s'agit **d'encourager le développement de l'intermédiation locative** afin de mieux répondre aux besoins des publics fragiles, notamment via l'OPAH précitée.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS.

Accompagner le développement d'une offre innovante

Afin de répondre au défi climatique tout en garantissant un accès au logement pour tous, il apparaît aujourd'hui essentiel de favoriser de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles façons de faire l'habitat en tentant de :

- **Produire différemment**, en accentuant l'intervention sur l'existant et la réhabilitation des logements ;

[1] La CNSA, la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) co-président l'Observatoire national de l'habitat inclusif, lieu de référence pour promouvoir le développement de tels projets. La CNSA apporte un appui technique et financier au déploiement de la démarche. Les conférences des financeurs de l'habitat inclusif définissent les stratégies locales de développement de cette offre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Faire différemment**, en s'appuyant sur l'habitat inclusif ou en favorisant le recours aux matériaux biosourcés ;
- **Créer de nouvelles formes d'habitat et de vie collective** qui répondent aux aspirations des ménages (béguinage[2], coliving[3], etc.).
- **S'inscrire dans une démarche d'urbanisme circulaire** qui favorise le multi-usage, la mutualisation, la réaffectation de l'existant…

- *Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers.*
- *Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées.*
- *Fiche-action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative.*
- *Fiche-action n°9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence.*
- *Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde.*

[2] Aujourd'hui, des bailleurs sociaux s'inspirent du modèle historique des béguinages et construisent des ensembles immobiliers spécialement conçus pour accueillir des habitants âgés. Ce sont souvent de petits ensembles pavillonnaires de type maisonnées en rez-de-chaussée. Le béguinage est un ensemble immobilier à taille humaine, (10 à 25 logements maximum), organisé autour d'un jardin et d'espaces de vie partagés. Il s'agit d'un modèle innovant d'habitat API (habitat Accompagné, Partagé et Intégré à la vie locale).

[3] Le coliving est une forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés pour dormir, tels que des chambres individuelles ou des studios meublés et équipés. Ils partagent également des espaces communs comme la cuisine, la salle de bain, le salon, la terrasse ou le jardin mais cela peut aussi être un espace de coworking.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant

Pour **faire face au changement climatique**, le premier enjeu est de **préserver au maximum les sols de l'artificialisation**, car ils remplissent des fonctions indispensables pour le vivant : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, etc. Le deuxième enjeu, notamment dans les territoires péri-urbains, est d'**éviter de disperser l'habitat, les emplois, et les services**, car cela allonge les déplacements, qui deviennent de plus en plus longs, problématiques et coûteux, pour l'environnement mais aussi pour les habitants eux -mêmes. **La loi Climat et Résilience** adoptée le 20 juillet 2021 oblige les collectivités à s'engager dans des démarches de sobriété foncière plus strictes qu'auparavant.

Pour s'engager dans une démarche de sobriété foncière à long terme, la première étape est de se doter d'une vraie **stratégie foncière à l'échelle intercommunale**. L'identification des biens en renouvellement urbain potentiellement mobilisables permet d'alimenter une stratégie foncière qui, en se focalisant prioritairement sur ces biens, limitera de fait l'artificialisation des sols. Le PLH doit participer à l'émergence de cette stratégie foncière intercommunale, afin de favoriser le renouvellement urbain.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre indique que la politique d'économie d'énergie doit être fortement intensifiée sur le secteur résidentiel afin de **réduire de 54% les consommations globales du secteur résidentiel à l'horizon 2050.** Atteindre cet objectif correspondrait à la rénovation globale (niveau de performance « BBC Rénovation ») de 1 600 logements par an pour les 35 prochaines années. Le PLH doit permettre de participer à la mise en œuvre de cet objectif.

Le recours aux énergies renouvelables peut être accentué via l'incitation à supprimer le chauffage au fioul, réduire le chauffage électrique à effet Joule (convecteurs, rayonnants) et substituer ces moyens de chauffage par le bois-énergie, le biométhane ou les pompes à chaleur ; le développement du chauffage au bois déchiqueté ou granulés ; le développement du solaire thermique pour les usages d'eau chaude sanitaire. Le SYBARVAL s'est fixé comme objectifs à horizon 2050 de réduire ses consommations finales de 50% et de multiplier par 3 sa production d'énergie renouvelable afin de couvrir ses besoins à hauteur de 50%.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de **travailler l'amélioration du parc existant**, en accentuant les réhabilitations et l'adaptation des logements au vieillissement. Le PLH est également l'occasion d'améliorer la connaissance sur certains segments du parc de logement, notamment les copropriétés nécessitant des travaux de rénovation collective voire présentant des signes de fragilité.

L'économie du territoire est fortement tournée vers le tourisme et les activités saisonnières. Ce qui a deux incidences majeures sur le marché local de l'habitat : d'une part, une partie du parc de logements est captée par les locations saisonnières et les résidences secondaires ; d'autre part, le secteur touristique crée des besoins en logements spécifiques (saisonniers, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Renforcer le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine en vue d'établir une vraie stratégie foncière intercommunale.

Les besoins en logements du territoire sont à concilier avec les enjeux de développement durable et notamment d'utilisation économe de l'espace. Cela implique de chercher un équilibre entre le développement dans les centralités urbaines de formes urbaines plus denses, la préservation et la qualité architecturale et paysagère, ainsi que la concertation et l'acceptation du projet par les habitants.

En ce sens, le PLH définit des densités communales moyennes (cf. partie 2), en cohérence avec le SCOT. Ce dernier fixe aux communes des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, afin de faciliter le respect des densités définies.

La COBAS **accompagnera les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements**. Un meilleur suivi des divisions parcellaires est par exemple un enjeu pour le territoire.

Il s'agira aussi de **définir une vraie stratégie foncière intercommunale, en concertation avec les communes et en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine** (EPF NA). Il s'agira notamment de faire évoluer le partenariat avec cet Etablissement, pour qu'il mobilise davantage le fonds SRU dont il assure la gestion.

- *Fiche-action n° 11 : Etablir une vraie stratégie foncière intercommunale.*
- *Fiche-action n° 12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF NA.*
- *Fiche-action n° 13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements.*

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant

La COBAS a créé en 2021 un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, qui a pour mission d'**informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement**. Ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition, sur rdv en permanence sur chaque commune ou par téléphone, pour informer, conseiller et accompagner les habitants dans leurs projets. Les thématiques concernées sont : la rénovation énergétique, l'adaptation à l'âge et au handicap, la remise aux normes des habitats dégradés, la rénovation du parc locatif privé conventionné.

Depuis le 1er janvier 2023, le guichet « SERVICE HABITAT de la COBAS » a intégré le réseau des Espaces Conseils France Rénov » déployé par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

A titre spécifique, l'accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs est assuré dans le cadre de l'OPAH en cours. Pour rappel, cette opération programmée fixe un objectif de 365 logements à rénover en 5 ans dont 85% au profit de propriétaires occupants sur les trois volets principaux suivants : énergie (50%), adaptation du logement à l'âge et au handicap (33%) et lutte contre l'habitat indigne (3%).

Les enjeux de l'OPAH sur le territoire de la COBAS sont :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Améliorer le parc ancien** : Lutter contre la précarité énergétique, adapter le logement à l'âge ou au handicap et lutter contre l'habitat insalubre présent en diffus **sur le territoire.**
- **Créer** une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables, qui génère des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation du bâtiment.
- **Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné** (social et très social) qui viendront compléter l'effort de production de logement social.

Le conseil et l'accompagnement des propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs sont assurés en régie par la COBAS, avec le cofinancement de la Région et de l'Etat au titre du programme Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE).

La mise en œuvre du PLH doit permettre de consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils « France Renov », afin d'**améliorer l'information et l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de leur logement.** Le guichet SERVICE HABITAT poursuivra ainsi les missions de service public de rénovation de l'habitat.

Il s'agira également de poursuivre et de renforcer l'OPAH intercommunale 2021-2026, afin de continuer à inciter d'une part les propriétaires occupants modestes à améliorer leurs logements et d'autre part les propriétaires bailleurs à remettre sur le marché locatif des logements – à rénover ou non - à loyer abordable, en contrepartie des aides et avantages fiscaux dédiés.

- *Fiche-action n° 14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »*
- *Fiche-action n°15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs*
- *Fiche-action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.*

Axe 3 : Mieux connaître les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.

De manière générale, les copropriétés en difficulté en secteur tendu jouent un rôle de parc de relégation pour des ménages en attente de logement social où n'y ayant pas accès. La dégradation de certains ensembles immobiliers peut également avoir des effets néfastes à l'échelle plus large du quartier.

Selon la DREAL (2021), il y aurait 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov. Ces données statistiques sont à stabiliser par une étude plus approfondie.

Le traitement de ces situations de fragilités à travers l'OPAH est proposé sous la forme de réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés.

L'enjeu est de **mieux connaitre les copropriétés du territoire**, afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.

- *Fiche-action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

Si le Programme Local de l'habitat (PLH) est une obligation réglementaire pour la COBAS, sa mise en œuvre repose sur l'implication de chacune des communes et de l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, opérateurs, EPF, associations, etc.). La qualité et l'efficacité de la mise en œuvre du PLH tiennent ainsi en grande partie à la qualité du système de pilotage et d'animation mis en place. Celui-ci doit s'articuler autour de grandes missions :

- garantir le portage politique du PLH tout au long de sa durée ;
- concerter régulièrement les acteurs locaux pour renforcer le partenariat et l'efficacité de la politique de l'habitat ;
- assurer l'animation du programme d'actions et l'implication des différents partenaires afin de « faire vivre » le PLH ;
- mettre en œuvre les nouvelles compétences du territoire en matière d'habitat, notamment à travers le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur d'un logement social (PPGDID) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) liée.

La mise en œuvre du PLH doit permettre de **renforcer le pilotage de la politique locale de l'habitat à l'échelle du territoire de la COBAS**, en concertation avec chacune des communes, et en mobilisant l'ensemble des partenaires et des services communautaires concernés. Ce pilotage repose sur 4 leviers essentiels :

- un observatoire de l'habitat et du foncier partagé et consolidé ;
- des modalités de partenariat renforcés avec l'ensemble des partenaires ;
- l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre du PLH, lorsqu'elles le souhaitent ;
- une communication et un accompagnement de la population sur la thématique de l'habitat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.

La Loi Climat et Résilience a fait évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat des PLH en « Observatoires de l'Habitat et du Foncier ». Obligatoires, ils doivent maintenant assurer un suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

Afin de faire vivre le PLH, la COBAS se dotera des outils nécessaires pour assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations et des actions, en partenariat avec les observatoires existants sur le territoire. L'observatoire sera notamment déployé en cohérence avec ceux du SCOT, du Plan Départemental de l'Habitat, et du PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET).

L'observatoire du foncier est un outil majeur aujourd'hui pour les politiques locales de l'habitat, et d'autant plus nécessaire dans la perspective de mise en œuvre d'ici 2050 de l'objectif du « Zéro artificialisation nette »(ZAN) fixé par la loi.

L'observatoire de l'habitat et du foncier sera au service du suivi des actions du PLH, de la réalisation des objectifs de production de logements. Il permettra également d'établir les bilans annuels, le bilan à mi-parcours (3 ans) et le bilan final du PLH. Il s'agira de suivre et évaluer la mise en œuvre des actions du PLH de façon pérenne.

Le suivi de la consommation foncière sera assuré par l'Observatoire du SCOT comme recommandé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

L'observatoire sera également un outil pour suivre et évaluer les attributions et les demandes de logements sociaux publics en lien avec l'élaboration du PPGDID et de la CIA et permettra d'en présenter les résultats en Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Il assurera aussi le suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire.

Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, il s'agit de se doter d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

- *Fiche-action n° 18 : Observer, suivre, évaluer la politique locale de l'habitat.*

Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH.

Afin d'assurer la mise en œuvre du programme d'actions et d'évaluer les résultats obtenus, la COBAS animera plusieurs réunions partenariales :

- Le comité de pilotage du PLH associant les représentants de la COBAS, des 4 communes membres, du SYBARVAL, de l'Etat, du Département, de la Région et de l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine. Ce comité de pilotage se réunira a minima une fois par an.
- Une journée de l'habitat sera animée à mi-parcours de la mise en œuvre du PLH pour partager le bilan à mi-parcours avec l'ensemble des partenaires associés, et ajuster la politique locale en fonction des résultats obtenus et des évolutions réglementaires. Cette journée de l'habitat pourra se reconduire lors de la dernière année de mise en œuvre du

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PLH, afin de partager le bilan du PLH et de concerter les partenaires sur les enjeux du PLH suivant.

- Des groupes de travail thématiques et partenariaux seront réunis au besoin tout au long de la mise en œuvre du PLH. Ex de thématiques : division parcellaire, finalisation de la Charte en faveur du logement social, etc.

Par ailleurs, le service Habitat de la COBAS interviendra en appui en ingénierie pour les communes lorsqu'elles en ont besoin.

- *Fiche-action n° 19 : Piloter et animer le PLH.*

Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.

La politique locale de l'habitat doit être articulée avec une politique d'attribution du logement social sur le territoire. Il s'agit de mettre en place une politique coordonnée de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux, à travers la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires.

La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.

- *Fiche-action n°20 : Suivi et partage de la mise en œuvre du PPDGID et de la CIA, notamment via une CIL annuelle.*

Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages.

Enfin, la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire est encore souvent mal identifiée par les habitants. Il s'agit de mieux communiquer sur les efforts mis en œuvre et sur les effets produits par cette politique.

- *Fiche-action n°21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

II. Les objectifs de construction de logements en adéquation avec les besoins du territoire

1. Les objectifs globaux de production de logements

Un scénario qui repose sur une ambition forte de maîtrise de la production de logements dans les années à venir

Afin de préserver le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée. Il s'agit à la fois de limiter ses impacts sur l'environnement et les paysages, mais aussi d'être à même de proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en veillant à ce que la limitation de la croissance démographique n'exclut pas les populations les plus modestes et les jeunes, du fait du renchérissement du foncier.

Dans le cadre du SCOT, le SYBARVAL s'engage donc à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes :

- une 1ère phase à 2030, avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire,
- une 2ème phase à 2040, avec une croissance annuelle moyenne à 1% à l'échelle du territoire.

Ce scénario vise à limiter à environ 200.000 le nombre d'habitants, à l'horizon 2040.

L'objectif démographique inscrit dans le Projet d'Aménagement Stratégique (du SCOT) est décliné à l'échelle de chaque intercommunalité en tenant compte du profil et des capacités de chacune :

	2030	2040
COBAN	+1,6%	+1%
COBAS	+0,8%	+0,7%
CDC Val de l'Eyre	+1,8%	+1,5%

La territorialisation de l'objectif démographique est adossée à la production de logements nécessaire et est déclinée en fonction de l'organisation territoriale, tout en respectant les objectifs de maitrise de la consommation d'espace.

Le scénario démographique établi dans le SCOT, induit des besoins d'environ 30 631 nouveaux logements à l'échelle du SCOT, entre 2020 et 2040, répartis comme suit :

	2030	2040
COBAN	7648	5989
COBAS	6008	5844
CDC Val de l'Eyre	2587	2555

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre retient ainsi une **évolution démographique de la population de 0,8% par an pour le territoire de la COBAS** jusqu'en 2030, puis 0,7% par an entre 2030 et 2040. Soit une diminution du rythme de croissance sur les années à venir. Il en découle un objectif de 11 852 logements à produire pour 2040. Il s'agit de produire 6010 logements entre 2020 et 2030 pour atteindre l'objectif affiché : soit **600 par an** et **3600 sur la durée du PLH**.

Selon le SCOT, cet objectif de 600 logements par an répondrait :

- **aux besoins des ménages déjà existants sur le territoire** estimés à 309 logements à créer par an selon la méthode decalcul du point-mort[4];
- **à l'accueil de nouveaux ménages entrants sur le territoire**. Soit un besoin de création de 293 logements par an pour répondre à l'hypothèse d'une évolution démographique de 0,8% par an.

Pour rappel des tendances passées :

territoire de COBAS	Tendances passées
besoins des ménages déjà existants sur le territoire	682
Accueil de nouveaux ménages	368
Total de la production	**989**
Taux de variation annuel des nouveaux ménages	2,03%
Taux de variation annuel démographique	1,19%

Le scénario du SCOT repose sur une ambition très forte de maitrise de la production sur les années à venir. Nous verrons ci-dessous que le scénario retenu par la COBAS repose sur une hypothèse minimum de production de logements supérieure à ce scénario pour tenir compte notamment des objectifs de rattrapage fixés par la loi SRU.

Déclinaison des objectifs de construction à l'échelle communale

Les objectifs de construction de logements (résidences principales) sont déclinés à l'échelle communale, en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque commune.

	Total logements à construire par an Hypothèse minimum	Total logements à construire sur la durée du PLH (6 ans) Hypothèse minimum)
Arcachon	100	600
La Teste de Buch	205	1230
Gujan Mestras	229	1374
Le Teich	170	1020
COBAS	704	4 224

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2. Les objectifs de production de logements sociaux

La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 prévoyait une augmentation du seuil de logements locatifs sociaux à 25% des résidences principales à l'échéance de 2025 avec des taux de rattrapage de logements locatifs sociaux manquants suivants : 25% sur la période triennale 2014-2016 ; 33% pour 2017-2019 ; 50% pour 2020-2022 ; 100% pour 2023-2025.

La loi 3DS « Différenciation, Décentralisation et Déconcentration » a été promulguée le 21 février 2022 et permet d'assouplir le dispositif SRU en supprimant l'échéance de 2025 et en appliquant un taux de rattrapage de référence de 33 % du nombre de logements sociaux manquants (L302-8-VII du CCH).

Par dérogation, le contrat de mixité sociale peut fixer l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale, pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives, à un taux (de rattrapage plancher) de 25 % (L302-8-IX du CCH), si les circonstances le justifient.

La structure du parc de logements de la COBAS présente historiquement un déficit de logements locatifs sociaux, avec 4436 logements locatifs sociaux manquants au 1er janvier 2022 pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Cette structure du parc s'explique notamment par **les nombreuses contraintes de constructibilité du territoire** (loi littoral, risques de submersion marine, d'incendie de forêt, SRCE ...) et la tension du marché immobilier local qui engendrent un foncier rare et au coût élevé, rendant ainsi difficile le développement du parc locatif social.

Les communes d'Arcachon, de la Teste de Buch, de Gujan-Mestras et du Teich sont carencées au titre de la loi SRU (arrêtés du 20.11.2023).

A la date de rédaction du présent document (07/02/2024), elles ont signé un contrat de mixité sociale (CMS), sauf la commune du Teich.

Les objectifs de construction de logements sociaux inscrits au PLH reprennent les objectifs identifiés dans les dits CMS, à savoir :

- Pour Arcachon :

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2023-2025 retenus**
928	33 %	306	25 %	232

- Pour La Teste de Buch :

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2023-2025 retenus**
1 563	33 %	515	**25 %**	**390**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour Gujan-Mestras :

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	**Taux de rattrapage retenu**	**Objectifs 2023-2025 retenus**
1 609	33 %	530	**25 %**	**402**

La commune du Teich a inscrit dans le cadre de son PLU un objectif de 45 logements sociaux par an.

Afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic, la mise en œuvre du PLH doit permettre de poursuivre les efforts déjà réalisés en matière de production de logements sociaux, malgré les nombreuses contraintes du territoire.

Des sites prioritaires pour la construction de logements sociaux ont été identifiés dans le cadre du référentiel foncier du PLH, en collaboration avec chaque commune (*voir annexe du PLH-référentiel des sites PLH*).

Il convient d'inscrire dans le PLH des objectifs conformes à ceux de la loi SRU (objectifs SRU contractualisés dans le CMS ou objectif notifié en l'absence de CMS pour Le Teich).

Les élus du territoire soulignent cependant un point de vigilance sur la capacité des communes à pouvoir répondre à ces objectifs dans le temps du PLH, compte tenu des contraintes de constructibilité et de la tension du marché immobilier local.

Les objectifs quantitatifs de production de logements (résidences principales) pour le territoire sont ainsi les suivants :

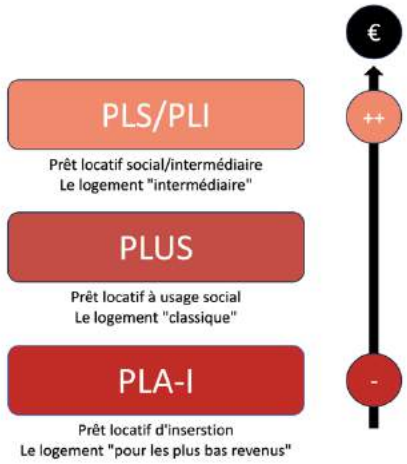
	Nombre de logements sociaux à construire par an	**Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)**	**Total logements Hypothèse minimum par an**
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	**386**	**2316**	**704**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Déclinaison des objectifs de construction de logements sociaux par produits

Pour rappel,

- Les logements très sociaux, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.



Pour rappel également, les logements qui sont comptabilisés dans l'inventaire SRU sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention APL.
- Les autres logements conventionnés (dont conventionnement ANAH).
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées ou handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et de centres d'accueil des demandeurs d'asile.
- Les terrains locatifs familiaux en état de service dont la réalisation est prévue au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage .
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'intermédiation locative loués à un organisme agréé (L. 365-4 du CCH) pour loger des personnes défavorisées et si le loyer pratiqué est inférieur à un seuil défini par arrêté.
- Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans.
- Les logements en accession via les dispositifs
    - de PSLA (Prêt social location accession ; pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option)
    - et de BRS (bail réel solidaire ; sans limitation de durée).

Chaque commune décline ces objectifs de production de logements sociaux par catégories de produits, en fonction des besoins et des contraintes locales, soit :

- Pour Arcachon :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	56%	11%

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Pour La Teste de Buch :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
33%	52%	15%

- Pour Gujan-Mestras :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
30%	40%	30%

- Pour Le Teich :

PLAI	PLUS	PLS + Accession sociale (BRS et PSLA)
40%	30%	30%

Il s'agira par ailleurs de chercher à favoriser le conventionnement ANAH (avec ou sans travaux) afin de créer une offre de logements abordables au sein du parc existant.

Favoriser le développement de petites typologies pour mieux répondre aux besoins

Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font apparaitre de nouveaux besoins de petites typologies (T1, T2, etc), auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter.

La COBAS veillera à inciter à un objectif de construction de petites typologies en adéquation avec les besoins du territoire, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération.

En fonction des opérations et des besoins locaux, il sera prévu une part de logements plus grands (T3, T4, ..) pour répondre aux besoins des familles.

La part de logements sociaux relevant de petites catégories sera privilégiée, dans un rapport de gré à gré avec les bailleurs sociaux : **un objectif de production de 50 % de petits logements (T2 voire T1 bis) est retenu**, sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations.

La prise en compte des besoins des ménages et leur traduction en besoins en logements locatifs aidés constituera, par ailleurs, l'une des traductions des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Veiller à la qualité des opérations de logements sociaux

Enfin, il s'agira de veiller à la qualité des opérations neuves de logements sociaux afin de préserver l'identité du territoire, à savoir :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Veiller à la **qualité architecturale** des opérations et à leurs formes urbaines : il s'agit de privilégier les petites opérations (logement individuel, habitat groupé, semi-collectif, petits collectifs), de réguler la hauteur des opérations, et de tendre vers une qualité exemplaire des opérations (surface des logements, qualité des espaces extérieurs, valeur d'usages, espaces partagés, logements modulables, logements connectés, matériaux et processus de fabrication, etc.).
- Veiller à la **qualité environnementale** des opérations : la qualité du logement passe aujourd'hui nécessairement par le prisme de la transition énergétique. Au-delà de la nécessaire qualité thermique, il s'agit de prendre en compte l'environnement du bâti dans toutes ses dimensions (espaces verts, aires de jeux ou de détente, accès à l'air et à la lumière, proximité des commerces, services, mobilité...).

3. Traitement de la vacance et objectifs de remise sur le marché de logements vacants

Lors du diagnostic, il a été mis en évidence que le territoire de la COBAS présente un taux de vacance à plus de 2 ans relativement faible, avec une part de la vacance structurelle réduite.

La vacance présente un faible enjeu en raison d'une part de la tension s'exerçant sur le marché immobilier, et d'autre part du fait de la faible obsolescence du parc (seulement 25% des logements ont été construits avant 1970). Les logements vacants de plus de 2 ans sont détenus à plus de 90% par des propriétaires privés.

La lutte contre la vacance peut parfois nécessiter une intervention publique lorsque les niveaux de vacance sont élevés, ou lorsque les coûts de remise en état des logements dans un contexte de marché immobilier détendu rendent ces opérations risquées. Ce ne sont pas les conditions rencontrées sur le territoire de la COBAS.

En revanche, la remise sur le marché locatif de logements vacants (à rénover ou non) à un loyer abordable est un enjeu et un objectif (11 par an) de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2021-2026 de la COBAS.

4. Les objectifs de densité moyenne communale

Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN) et freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit **d'encourager une densification douce**, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.

Par leurs différences en termes d'attractivité, de rayonnement, d'intensité d'activités, de services de commerces ou de densité effective, les différentes communes du territoire peuvent avoir des objectifs de densité variables selon leurs caractéristiques.

Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés dans le cadre du SCOT, soit :

- 65 logements/hectare pour Arcachon.
- 50 logements/hectare pour La Teste.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.
- 35 logements/hectare pour Le Teich.

5. Estimation du foncier nécessaire à la production de logements pour le PLH

A partir des objectifs de production et des objectifs de densité, il est possible de déterminer le volume foncier nécessaire pour la production de logements (résidences principales) sur la durée du PLH.

Total logements Hypothèse minimum par an	Total logements Hypothèse minimum sur 6 ans (durée PLH)	Densités SCOT (logements / hectare)	Foncier nécessaire (hectares)
100	600	65	9,23
205	1230	50	24,60
229	1374	40	34,35
170	1020	35	29,14
704	**4224**		**97,32**

Les densités SCoT sont des densités brutes : « elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, incluant les infrastructures et espaces verts ».

Ce sont donc près de 100 hectares de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période du PLH, en renouvellement ou en extension.

6. Optimiser l'enveloppe urbaine

Ménager la ressource foncière utilisée par le logement pour structurer la trame urbaine existante

Le foncier est le support de tout projet d'aménagement. C'est aussi une ressource précieuse et limitée, parfois complexe à maitriser et à mettre en œuvre.

Si la construction d'un appartement ou d'une maison répond directement et immédiatement au besoin des ménages de se loger, il ne faut pas perdre de vue que le choix des formes urbaines impacte fortement et sur le long terme les manières d'habiter, les mobilités, la construction ou non de polarités, le paysage et l'architecture du territoire.

Préserver la qualité de vie du point de vue urbain au sein des communes nécessite une mobilisation intelligente et maitrisée de la ressource foncière. Cette sobriété foncière permettra de répondre sur le long terme au besoin de production de logement, mais également aux besoins de développement du territoire et de structuration de l'armature urbaine. Les marges de manœuvre de demain se décident dans les choix qui sont faits aujourd'hui sur la gestion de la ressource foncière.

A partir de la connaissance du foncier disponible et mobilisable, établie dans le référentiel foncier, il convient de mettre en place une stratégie pour optimiser sa gestion. Cette stratégie doit :

- permettre une traduction foncière opérationnelle des projets du territoire (notamment la préservation du cadre de vie) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- et aider à la maîtrise de la localisation des projets et des dates de sortie des opérations (une offre au bon endroit et au bon moment pour répondre à la demande correspondante).

Elle prend en compte les enjeux de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, des espaces naturels et de protection de la biodiversité, afin d'assurer la qualité du cadre de vie et la santé des habitants.

Mobilisation du référentiel foncier pour appuyer la stratégie foncière

Le référentiel constitué permet d'identifier les sites identifiés aujourd'hui comme potentiellement mobilisables pour du logement ou des opérations mixtes (logement + activité/équipement). Pour une partie des sites, la programmation et/ou les échéances de mobilisation sont connues : nous les nommerons ci-dessous sous le terme de **« Sites PLH »**. Les fiches des sites PLH sont jointes en annexe du PLH.

Ce référentiel reste un travail prospectif. Une part importante des sites appartient à des propriétaires privés qui, en l'absence d'obligation réglementaire, décideront ou non de la réalisation d'opérations, dans la temporalité et avec la programmation qu'ils souhaitent. De plus, ce référentiel n'est pas complet. S'il est peu probable que des fonciers avec un potentiel de logements important n'aient pas été identifiés, il n'en est pas de même pour les opérations dans le diffus (divisions parcellaires, surélévations…).

Dans le référentiel foncier, une attention particulière est portée sur :

- La situation du foncier par rapport à la tâche urbaine[5]
- Les friches
- Les dents creuses
- Les découpages parcellaires
- Le bâti durablement vacant
- Les propriétés publiques évolutives

Les retours des communes sur le réréfentiel foncier constitué ont permis d'affiner le volume foncier disponible en renouvellement, au sein des « sites PLH » (à l'exclusion des autres sites mobilisables à plus longue échéance ou dont la programmation n'est pas connue).

commune	Sites PLH en renouvellement urbain (zonage U) Ha	Sites PLH en extension (zonage AU) Ha	Total foncier identifié au sein des sites PLH Ha
ARCACHON	0,9		0,9
GUJAN MESTRAS	7,2		7,2
LA TESTE DE BUCH	16,2		16,2
LE TEICH	3,4	19,3	22,7
Total	27,7 hectares	19,3 hectares	47,0 hectares

Près de 28ha en renouvellement urbain ont été identifiés au sein des sites dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

Près de 20ha en extension sont identifiés au sein de « sites PLH » dont l'échéance prévisionnelle est estimée pour 2030 ou avant.

[5] La tâche urbaine est définie comme l'espace situé à moins de 25m de l'emprise des ensembles d'au moins 5 bâtiments espacés de moins de 80m.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Prioriser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Conformément aux règles du SRADDET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Ainsi, la création de nouveaux logements est recherchée en priorité au sein des enveloppes urbaines ou à proximité. Leur implantation est favorisée à proximité des commerces, des services, des équipements, des réseaux existants ou des transports en commun. Cette priorité donnée aux gisements disponibles au sein de l'enveloppe urbaine est réaffirmée par le SCoT.

Le SCoT calcule le volume foncier nécessaire à mobiliser en extension pour la production de la manière suivante :

$$besoin\ en\ extension = (Logements\ à\ produire \times densité) - foncier\ disponible\ en\ renouvellement$$

Le PLH fixe un objectif global de production de logements (voir l'hypothèse minimale ci-avant) selon les modalités de constructions :

- en renouvellement urbain (dents creuses, fiches, logements vacants, sur élévation, etc.)
- ou en extension.

Selon le SCOT, le total de foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030 est estimé comme suit :

	Foncier disponible en renouvellement urbain	Foncier nécessaire en Extension urbaine	Total foncier nécessaire pour la production de logements sur la période 2020-2030
COBAS	**39,3 ha**	91 ha	130,3 ha
Production de logements	**30%**	70%	100%

Source: Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 25.01.2024 (pages 66 et 69)

Traduire dans les règles des PLU les objectifs de mobilisation du foncier en renouvellement

La densification « douce » constitue une solution innovante en matière de production de logements. Elle permet de densifier le tissu existant par l'insertion de nouveaux logements (division parcellaire, appartements accessoires, division interne, surélévation, extension, restructuration, etc.) qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation. Elle ne nécessite pas non plus de destruction du parc existant. Il s'agit de **créer une dynamique partenariale afin qu'une partie de la production de logements se fasse via des modalités de densification douce.** Il s'agit notamment de veiller à ce que les pratiques de division parcellaire, qui existent déjà sur le territoire, soient vertueuses et cohérentes avec les capacités d'accueil du territoire.

Pour répondre à l'objectif de mobilisation foncière au sein du tissu urbain, le règlement des plans locaux d'urbanisme devra inscrire tout ou partie des dispositions suivantes :

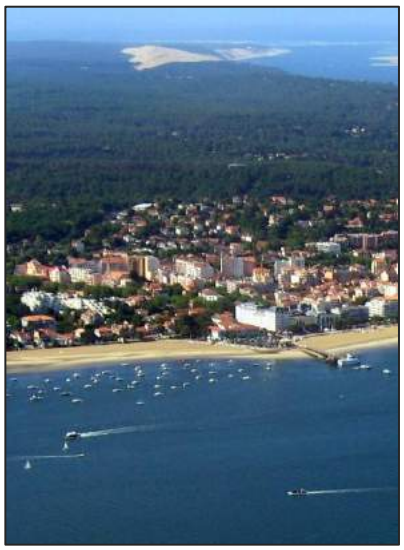
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- permettre les constructions sur plusieurs niveaux dans le respect d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- favoriser la mixité fonctionnelle ;
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures ;
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement entre plusieurs opérations.

Les divisions parcellaires sont à considérer comme un potentiel de production de logements au sein des enveloppes urbaines. Néanmoins, il est nécessaire d'encadrer ce phénomène afin de préserver la qualité du paysage urbain et garantir la présence d'îlots de fraicheur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud


Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Tome 3. Programme d'actions

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat SCOP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ORIENTATION 1 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE

ORIENTATION 2 - RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

ORIENTATION 3 - SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale) Axe 2 : Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant.

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité.

Orientation 2 - RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain.

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant.

Axe 3 : Connaitre les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités.

Orientation 3 - SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat.

Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH

Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PPGDID, la CIA et animer la CIL.

Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Liste des fiches-actions :

- ✓ Fiche-action n° 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social
- ✓ Fiche-action n° 2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins
- ✓ Fiche-action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux
- ✓ Fiche-action n° 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation du dit propriétaire
- ✓ Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire (BRS)
- ✓ Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers
- ✓ Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées
- ✓ Fiche-action n° 8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative
- ✓ Fiche-action n° 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence
- ✓ Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde
- ✓ Fiche-action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale
- ✓ Fiche-action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF Nouvelle Aquitaine
- ✓ Fiche-action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements
- ✓ Fiche-action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »
- ✓ Fiche-action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs
- ✓ Fiche-action n° 16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- ✓ Fiche-action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé
- ✓ Fiche-action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat
- ✓ Fiche-action n° 19 : Piloter et animer le PLH
- ✓ Fiche-action n° 20 :
- ✓ Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle.
- ✓ Fiche-action n° 21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR MIEUX REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DANS TOUTE LEUR DIVERSITE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Développer et accompagner le développement d'une offre locative à loyer modéré (privée et sociale)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - A l'échelle de la COBAS, le volume de logements sociaux a plus que doublé en 20 ans. L'offre en logements locatifs sociaux s'agrandit d'année en année : le territoire comptait 3550 logements sociaux ordinaires en 2017 pour 5067 en 2022 (au 1er janvier, source : RPLS), soit plus de 1500 logements locatifs sociaux en cinq ans et une augmentation de 43% de l'offre. Ce sont généralement entre 100 et 200 logements mis en service par année. Ces résultats sont le fruit d'une politique de production d'une offre sociale ancienne qui a porté ses fruits, répondant autant à un besoin du territoire qu'à une volonté politique de promouvoir un parc accessible aux ménages et de répondre aux obligations de la loi SRU qui impose un taux de 25% de logements sociaux par commune. - Pour autant, le territoire doit encore répondre à des enjeux en termes d'accès au logement et d'augmentation de l'offre sociale. D'une part, le territoire ne dispose pas d'un stock de logements sociaux suffisants pour couvrir les besoins. D'autre part le faible taux de rotation dans le parc social ne facilite pas l'accès au logement social. Les locataires du parc social ont en effet tendance à y rester (la marche à franchir est trop grande vers l'offre privée) et ne libèrent pas de logements pour de nouvelles attributions. **Enjeux :** - Trouver les ressorts pour maximiser l'offre en logement social sans devoir surproduire et répondre aux impératifs et aux besoins. - Trouver le juste équilibre entre optimisation de la production et sobriété foncière, entre densification et préservation du cadre bâti. - Permettre la rotation du parc par la détente du marché et la libération de logements existants.
OBJECTIFS	1. **Maintenir et améliorer la qualité du parc locatif social** 2. **Construire autrement pour s'adapter au changement climatique :** - Inciter à la sobriété énergétique des opérations - Favoriser la durabilité des matériaux et la pérennité du bâti 3. **Améliorer la qualité d'usage des logements neufs :** - Optimiser les qualités fonctionnelles des bâtiments - Favoriser la mutualisation des usages 4. **Optimiser les conditions de réalisation de l'offre de logements abordables** 5. **Tendre vers un rattrapage du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes concernées, tout en préservant les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales du territoire.** - Atteindre les objectifs quantitatifs de production et de rééquilibrage de l'offre. - Orienter la production vers les produits qui répondent le plus à la demande.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

6. **Garantir sur chaque commune une production équilibrée par types de produits et par typologies de logement** – cf. fiche-action 2.
7. **Suivre la vente HLM sur le territoire**

- Permettre la vente de logements sociaux là où elle est pertinente.

MISE EN OEUVRE

Il s'agit d'engager un travail partenarial avec les communes et les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs), sous la forme de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une Charte, afin de fixer un cadre de la production de logements sociaux sur le territoire.

Une Charte n'a pas vocation à se substituer au PLH et autres documents d'urbanisme réglementaires. Il s'agit pour les opérateurs, de s'adapter au contexte local, de proposer des habitats qualitatifs tant sur le plan de l'expression architecturale que sur celui du confort de vie des futurs habitants, et de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique. Il s'agit pour la COBAS et ses communes-membres d'inscrire sa volonté de co-construire les futurs projets immobiliers en bon partenariat avec les professionnels mais aussi en concertation avec les riverains. L'enjeu est de pouvoir accompagner et encadrer le développement d'une offre de logements respectueuse de son environnement immédiat, répondant aux besoins de chacun, et acceptée par toutes et tous.

- **Réunir (deux à quatre fois) un groupe de travail avec les opérateurs, les communes et l'EPF afin d'élaborer une Charte partenariale dans le mois qui suit l'entrée en vigueur du nouveau PLH**
- **Viser une signature de la Charte pour fin 2024.**

La Charte permettra de travailler les thématiques suivantes :

- Mise en place d'un référentiel qualité dans le cadre de la Charte afin de définir les standards de qualité des logements attendus pour le territoire, en concertation avec les opérateurs.
- Inciter à la production d'opérations mixant les produits (PLUS/PLS/PLAI) et notamment inscrire un seuil minimum de PLAI dans les opérations.
- Travailler à la bonne adéquation des typologies avec les besoins du territoire (cf. fiche-action 2)
- Fixer un cadre d'encadrement des prix en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et en accession sociale, afin d'éviter la concurrence entre opérateurs qui fait monter les prix.
- Inscrire des objectifs en termes d'accessibilité et d'adaptation aux handicaps.
- Inciter les opérateurs à produire une offre en habitat inclusif.
- Travailler sur la prise en charge de l'animation des résidences intergénérationnelles.
- Fixer un cadre pour les stratégies de vente de patrimoine des bailleurs sociaux, en articulation avec leur CUS (conventions d'utilité sociale), et notamment inciter les bailleurs à faire de la vente HLM en BRS (bail réel solidaire).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ Mieux mobiliser l'utilisation du fonds de minoration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA). ▸ Engager des objectifs de réhabilitation du parc existant. ▸ Travailler sur les représentations véhiculées par le logement social : travailler un changement de sémantique pour nommer les opérations, être démonstrateur dans la conception et les usages.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, les promoteurs et aménageurs, Conseil Départemental, DDTM, EPF, Action Logement, les AMO environnement et ingénierie pour la RE2020, CAUE,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP jusqu'à signature de la Charte, puis 0,05 ETP pour suivre sa mise en œuvre). Budget COBAS : 36 000€ sur toute la durée du PLH Nota : une étude préalable a été réalisée en 2018-2019 (financement Etat)
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions du groupe de travail d'élaboration de la Charte - Nombre de signataires de la Charte - Réalisation de la Charte - Indicateurs de mise en œuvre de la Charte

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - A l'échelle de la COBAS, Le parc social est composé en majorité de T3 (43%). Il accueille très peu de T1 (2%) et de T5 ou plus (4%). Les T2 et les T3 représentent respectivement 24% et 27% du parc. - La part des T1/T2 a néanmoins tendance à augmenter : ils représentent en effet 54% des agréments délivrés sur la période 2017-2020 (pour un objectif de 35% dans le précédent PLH), reflétant la volonté du territoire de voir se développer ce type de typologie en locatif social. - Les demandeurs de logements sociaux sur la COBAS sont des petits ménages sans enfant (68% des demandes hors mutation et 55% des demandes en mutation). - Les personnes seules sont surreprésentées dans les demandes (55% des demandes) et obtiennent 36% des attributions. - Les personnes de 65 ans et plus représentent 17% des demandes et seulement 6% des attributions. - Les jeunes ménages éprouvent de grandes difficultés à se loger sur le territoire et ont tendance à poursuivre leurs parcours résidentiels ailleurs que sur la COBAS. - Le vieillissement de la population, les séparations conjugales et l'augmentation des familles monoparentales font ainsi apparaitre de nouveaux besoins en termes de taille de logement, auxquels le territoire éprouve des difficultés à s'adapter. **Enjeux :** - Veiller à produire des logements en adéquation avec les besoins des ménages du territoire.
OBJECTIFS	• **Assurer la présence d'une offre de logements sociaux suffisamment diversifiée pour répondre aux différents besoins des ménages et pour fluidifier les parcours résidentiels.** • **Réorienter qualitativement la production de logements neufs pour mieux répondre à la diversité des besoins et aux évolutions de la société (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales, familles recomposées, personnes seules…).** • **Veiller au maintien de loyers compatibles avec les ressources de ménages.**
MISE EN OEUVRE	▸ Augmenter la production de petites et grandes typologies notamment de ~~T1,~~ T2 voire T1 bis et des T5 et plus pour les familles (cf. fiche-action n°1). ▸ Suivre annuellement la réalisation de l'objectif inscrit dans le document d'orientations de **50% de logements produits en petites typologies** (T1 bis/T2) au sein du parc locatif social. La COBAS veillera à la réalisation de cet objectif

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	de construction de petites typologies, durant toute la durée du PLH et à l'échelle de chaque opération, tout en restant vigilant sur la production de T1 qui restent des produits pour lesquels des demandes de mutation sont faites rapidement. Ce produit correspond néanmoins à des besoins pour certains types de ménages. ▸ Veiller à la diversification des typologies dans les opérations (cf. fiche-action n°1). ▸ Encourager la modularité des logements et les expériences innovantes : pièce partagée, mutualisation des espaces communs, etc.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS et les communes
PARTENAIRES	Les bailleurs sociaux, UR HLM, Action Logement, Conseil Départemental DDTM, EPF, Promoteurs, Aménageurs.
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : près de 22 000 € sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements sociaux produits par typologies. - Pourcentage de réalisation de l'objectif de production de 50% de la production en locatif social en petites typologies.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 3 : Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - La COBAS conduit une politique en matière de production de logements sociaux, afin de répondre aux besoins du territoire (cf. fiche-action n°1). - Il s'agit aujourd'hui de repenser et de revaloriser le soutien financier de la COBAS, qui est plus que jamais indispensable à la sortie des opérations de logements sociaux. - La production des logements locatifs sociaux a tendance à se réaliser en VEFA sur le territoire. La COBAS souhaite aider les bailleurs sociaux à pouvoir sortir davantage d'opérations en maitrise d'ouvrage directe (MOD), afin de permettre la réalisation d'opérations en 100% social et de travailler sur la qualité de l'offre neuve. **Enjeux :** - Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de la COBAS.
OBJECTIFS	• **Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux pour faciliter la production d'une offre locative abordable sur le territoire.** • **Simplifier les critères d'attribution et la procédure, pour favoriser la production et réduire le délai entre la demande de subvention, la livraison de l'opération et la demande de paiement du solde.** • **Favoriser la production des opérations de logements sociaux en maitrise d'ouvrage directe (MOD) par les bailleurs sociaux.**
MISE EN OEUVRE	▸ La COBAS apporte une aide au logement avec un montant forfaitaire revalorisé à 5000€ en PLAI (en MOD) et à 3500€ en PLUS (en MOD). ▸ Afin de favoriser la production de logement social en maitrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, une décote de 50% du montant forfaitaire s'applique sur les opérations en VEFA : soit 2500€ en PLAI et 1750€ pour les PLUS. ▸ La COBAS pourra garantir également les emprunts pour le logement locatif intermédiaire (PLS, PLI).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, Département, DDTM,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,25 ETP) Détail des nouvelles aides : Aide forfaitaire de 5000€/logement locatif très social (PLAI) réalisé en MOD du bailleur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Aide forfaitaire de 3500€/logement locatif très social (PLUS) réalisé en MOD du bailleur Aide forfaitaire de 2500€/logement locatif très social (PLAI) acquis en VEFA par le bailleur Aide forfaitaire de 1750€/logement locatif très social (PLUS) acquis en VEFA par le bailleur Soit un budget COBAS = 600 000€ par an
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre d'aides au logement en PLAI (en MOD, en VEFA, en AA) - Nombre d'aides au logement en PLUS (en MOD, en VEFA, en AA) - Nombre de garanties d'emprunt pour la construction de logements locatifs intermédiaires

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 1.

✓ Fiche-action n° 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence Nationale de l'Habitat et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** ***Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé*** - Un des objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) – voir fiche dédiée plus loin - est de participer à remettre sur le marché des logements locatifs privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la production de logement sociaux par les organismes HLM. - L'OPAH fixe des objectifs quantitatifs de 30 logements conventionnés (avec l'Agence Nationale de l'Habitat – Anah) avec travaux et de 25 logements conventionnés sans travaux sur les 5 ans (2021-2026). - Dans un contexte de marché tendu, le développement du logement conventionné privé est particulièrement difficile (les résultats de l'OPAH en la matière sont quasi nuls). ***Parc locatif privé*** - Si le parc locatif privé représente 26% des résidences principales, il ne représente en fait que 10% de l'ensemble du parc de logements du fait de la présence des résidences secondaires. - Le marché locatif privé connaît des taux de rotation bien plus élevés que la propriété occupante ou le parc locatif social, ce qui en fait en théorie un des plus gros contributeurs d'offre disponible de logement. - Le territoire manque ainsi d'une offre en locatif privé, notamment pour répondre aux besoins des actifs en mobilité et des ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété mais ayant des revenus trop élevés pour intégrer le parc locatif social. - Or, certains propriétaires restent réticents à mettre leur bien en location face aux risques d'impayés et de dégradation du logement d'une part et face à l'attrait de la mise en location en meublé touristique d'autre part. **Enjeux :** - Augmenter l'offre locative abordable sur le territoire pour mieux répondre aux besoins.
OBJECTIFS	• **Favoriser le développement d'une offre locative abordable au sein du parc privé par le conventionnement avec l'Anah.** • **Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain.** • **Inciter par ailleurs au développement de l'offre locative privée sur le territoire.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE	***Offre locative sociale via le conventionnement du parc privé (avec ou sans travaux)*** ▸ La COBAS souhaite développer le conventionnement privé (avec ou sans travaux) sur l'ensemble du territoire. Cet objectif permet de développer une offre plus intégrée, en diffus, tout en répondant aux exigences de la loi SRU. **La COBAS apportera un financement revalorisé pour inciter les propriétaires à conventionner leur logement (avec ou sans travaux) de 2000€ par logement (contre 1000 € antérieurement).** ▸ Il s'agira également de mieux communiquer sur les éléments liés à la défiscalisation de ces opérations. ▸ Il s'agira également de mieux communiquer sur le dispositif d'intermédiation locative qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. ***Parc locatif privé*** ▸ Il s'agira de mieux communiquer sur les dispositifs de sécurisation des propriétaires bailleurs, notamment sur la garantie Visale d'Action Logement. ▸ Il s'agira d'inciter au développement du bail à mobilité (introduit par la loi Elan en 2018) qui permet de proposer une location meublée adaptée à certaines situations (travail saisonnier, mutation professionnelle) facilitant ainsi l'accès au logement des personnes en mobilité professionnelle ou encore des étudiants. > **Communiquer sur et organiser « les petits-déjeuners de l'habitat » à destination des propriétaires du territoire afin de communiquer sur l'ensemble de ces dispositifs, en partenariat avec l'ADIL, Action Logement et l'UNPI.** Il s'agit d'organiser ces rencontres régulièrement et de façon pérenne, afin de mobiliser le plus grand nombre de propriétaires (ex : un petit-déjeuner par année sur toute la durée du PLH).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, Action Logement, ANAH, Conseil Départemental, ADIL, UNPI, opérateur de l'OPAH
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,05 ETP) Subvention de 2000€/logement conventionné entre un propriétaire bailleur et l'Anah Budget COBAS : près de 53 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garanties Visale mobilisées sur le territoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 2 : Produire de l'accession abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants, dans le neuf et dans l'existant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire (BRS)

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - Le marché de la promotion immobilière est de moins en moins présent sur le territoire malgré une hausse des prix continue en collectif comme en individuel. La diminution des volumes depuis 2017 en collectif comme en individuel groupé n'est pas la conséquence d'une détente du marché, mais d'une baisse des mises en chantier et d'une raréfaction de l'offre disponible : 438 logements collectifs étaient réservés en 2017 et seulement 91 en 2021 (division quasiment par 5 des ventes en 4 ans). - La raréfaction de l'offre neuve réalisée en promotion immobilière et en individuel groupé provient d'un ensemble de facteurs cumulatifs : difficultés à équilibrer les opérations du fait de la cherté du foncier et de l'augmentation des coûts de la construction, difficultés à obtenir les préventes au lancement de l'opération, notamment au vu des prix de sortie élevés et en forte augmentation depuis 2019, raréfaction du foncier disponible… - Dans le même temps, les prix augmentent fortement de sorte que l'offre neuve est de plus en plus inaccessible. Les prix du marché n'ont cessé de progresser sur la décennie précédente, en collectif comme en individuel. Selon les acteurs interrogés, l'explosion des prix est en partie due à l'arrivée d'investisseurs et d'acquéreurs exogènes au territoire, notamment à la suite de la crise sanitaire. - Une partie des ménages locaux aspire à accéder à la propriété mais ne peut pas réaliser leurs projets sur le territoire faute d'une offre en adéquation avec leur budget. - Les objectifs du précédent PLH en matière d'accession sociale n'ont pas été atteints. Seulement 2% des 330 logements en accession sociale inscrits au PLH ont été réalisé (en PSLA sur la commune du Teich). - Le contexte économique actuel rend d'autant plus difficile la sortie des opérations en accession aidée. **Enjeux :** - Veiller à produire des logements en adéquation avec les besoins des ménages du territoire. - Développer une offre abordable en accession à la propriété, pour offrir une possibilité de parcours résidentiel complet aux ménages sur le territoire, et retenir les ménages familiaux et les actifs.
OBJECTIFS	• **Favoriser l'accession à des prix abordables pour des ménages aux ressources limitées pour faire face à la hausse des prix.** • **Produire une offre de logements en accession abordable pour des jeunes ménages et des primo-accédants.** • **Peser sur les coûts du logement en proposant des montages innovants d'opérations.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE

- **Développer un parc pérenne de logements abordables.**

- Deux produits principaux existent aujourd'hui en accession abordable : le bail réel solidaire (BRS) en démembrement de propriété et le prêt social location-accession (PSLA) en pleine propriété. Ces deux produits s'adressent à des ménages sous-condition de ressources qui achètent une résidence principale à un prix encadré et bénéficient d'une TVA réduite.
- Le BRS étant inventorié à l'article 55 de la loi SRU de façon pérenne (art. L 302-5 IV du code de la construction et de l'habitation), sa production répondra aussi bien à l'objectif de production de logements abordables que de logements sociaux. La COBAS souhaite favoriser le développement de ce produit.
  - Définir les conditions de recevabilité des produits en accession à prix maîtrisés et les inclure dans la Charte (cf. Fiche-action n°1) : prix de vente, publics-cibles et conditions de ressources, modalités de sélection des candidatures, clauses anti-spéculatives...
  - Suivre annuellement la réalisation des objectifs quantitatifs en accession abordable (PSLA ou BRS) inscrits dans le document d'orientations.
  - **Apporter une aide forfaitaire de la COBAS à la création de logement en BRS dans le neuf et dans l'ancien : subvention de 5000€ par logement en BRS** (objectif de 30 logements par an). **Cette aide sera versée à l'opérateur.**

Il s'agit soit de reporter le coût du foncier dans le temps, soit de le neutraliser de manière permanente. Dans ce deuxième cas, il est nécessaire de prévoir un « double attelage » : un organisme foncier solidaire (OFS) et un bail réel solidaire (BRS).

L'OFS a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région.

Le dispositif d'ensemble repose sur :

- Une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/ donation/succession).
- L'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative.
- Un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS.
- L'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.
- Contrairement aux clauses anti spéculatives habituellement mises en place, inefficaces sur le long terme (« one shot »), le dispositif pérennise l'effet de l'argent public investi en maintenant sur le très long terme le prix abordable des logements aidés.

A noter :

- Le BRS peut être mobilisé dans le cadre de la vente HLM.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• Une offre peut également être déployée en viager en OFS-BRS, qui permet de financer la perte d'autonomie des seniors tout en développement du logement abordable pour les jeunes (cf. expérimentation de l'EPFL du Pays basque). La révision flash du zonage A, B, C (avec notamment passage en zone 1 d'Arcachon et Gujan-Mestras) va permettre une augmentation des prix plafonds du BRS et du PSLA (davantage de ménages vont pouvoir y accéder). Ce qui peut avoir un effet levier pour le développement de ces produits, mais qui peut aussi entrainer un effet inflationniste sur les prix de sorties. Il s'agira d'y être vigilant et de suivre les prix de sorties de ces opérations dans le cadre de la Charte partenariale (cf.action n°1).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux et leurs filiales accession à la propriété, Action Logement, DDTM, EPF, Aménageurs, Promoteurs, Conseil Départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Subvention à l'opérateur de 5000€ par logement en BRS (neuf et ancien) Budget COBAS = 150 000€ par an
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements en PSLA. - Nombre de logements en BRS. - Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable. - Pourcentage de réalisation, par commune et à l'échelle de l'Agglo, des objectifs de production en accession sociale inscrits au document d'orientations. - Suivi des prix de sortie des opérations en accession aidée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 3 : Développer une offre de logements ou d'hébergement de qualité pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes en situation de fragilité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de stabiliser une partie des jeunes ménages sur le territoire. L'économie locale de la COBAS a besoin de ces profils de ménages jeunes et actifs : économie du tourisme et de la restauration, emplois saisonniers, base militaire, etc.
- Or, l'accès au logement est souvent difficile pour ces jeunes ménages qui sont le plus souvent contraints d'aller se loger en dehors du territoire. L'accession à la propriété est quasiment inenvisageable pour les jeunes ménages sur le territoire. Le parc locatif privé correspond assez peu aux besoins de ces profils et reste cher. Le parc locatif social peut constituer une solution, mais avec des temps d'attente longs et des taux de rotation très faibles.
- Les jeunes actifs représentent une population précaire avec des revenus peu élevés. La mobilité nécessaire à un premier emploi ainsi que la précarité des contrats de travail (CDD, intérim...) complexifient la recherche de logement. Le logement des jeunes actifs doit également s'adapter à la diversité de leurs nouveaux statuts : auto-entrepreneurs, stagiaires, volontaires... Les produits doivent s'adapter à cette nouvelle flexibilité, avec l'aspect des ressources en parallèle.
- Beaucoup de jeunes qu'ils soient saisonniers, mais aussi étudiants, stagiaires, en CDD, de passage sur le territoire pour quelques mois en raison de leur activité professionnelle, rencontrent des difficultés à trouver un logement. Cette population « nomade », avec des statuts variés participe au dynamisme économique du territoire et doit être prise en compte.
- L'association Habitat Jeunes du Bassin d'Arcachon fait remonter des difficultés grandissantes pour loger les différents publics jeunes sur le territoire, malgré la construction et la mise en service de deux premiers Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) à La Teste de Buch (« Les Galops », à côté de l'hippodrome) et à Gujan-Mestras (« La Graveta ») et le projet de construction d'un troisième FJT à la Teste de Buch, à proximité du premier.
- La rareté des offres, la flambée des prix immobiliers, et la concurrence des hébergements touristiques créent un cadre de très fortes contraintes pour les travailleurs saisonniers dont la présence est pourtant essentielle au bon fonctionnement de l'économie locale. Le logement des saisonniers s'apparente ainsi souvent au « système D » : les solutions déployées à l'heure actuelle sont peu satisfaisantes aussi bien du point de vue du saisonnier que de l'employeur.

Enjeux :

- Permettre aux publics jeunes, dans leur diversité, de se loger et de s'ancrer sur le territoire.
- Mieux répondre aux besoins en logement des saisonniers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

OBJECTIFS	• **Développer une offre de logements et d'hébergement en adéquation avec les besoins des publics jeunes.** • **Structurer une offre de logements et d'hébergement pour les saisonniers en adéquation avec les besoins du territoire.**
MISE EN OEUVRE	La question du logement à destination des jeunes n'est pas simple dans la mesure où les réponses doivent être multiples pour répondre à la diversité de leur situation : jeunes apprentis, étudiants, ménages en début de parcours professionnel, familial et résidentiel, jeunes en rupture sociale, etc. 1. Le développement d'une offre de logements « spécifiques » abordables avec des typologies adaptées, en structures dédiées (de type FJT) permet d'apporter une partie des réponses. Cette stratégie est déjà mise en œuvre par le territoire et sera poursuivie dans le cadre de ce PLH. ▸ **Aide forfaitaire de la COBAS à la création de logements en Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) = financement PLAI 5000€.** 2. Face à l'accroissement des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, de nombreux dispositifs ont été mis en place nationalement (Loca-Pass, Visale, bail à mobilité). **L'enjeu est de s'assurer de leur utilisation par une amélioration de la communication et de l'accès à l'information pour ces publics jeunes et pour les propriétaires bailleurs** (cf. fiche-action n°3). Il s'agira notamment de poursuivre le partenariat avec Habitat Jeunes du bassin d'Arcachon et d'envisager une campagne de communication sur les dispositifs existants. 3. Le parc locatif social en petites typologie peut constituer une réponse aux besoins des publics jeunes. **C'est pourquoi la COBAS fixe dans le cadre de ce PLH un objectif quantitatif de production de logements sociaux en petites typologies : 50% de la production en locatif social** (cf.fiche-action n°2). ▸ **Produire des logements sociaux en petites typologies.** ▸ **Veiller à l'accès des jeunes au parc locatif social** : suivre et analyser le nombre d'attributions faites aux publics jeunes dans le parc locatif social.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux, Action Logement, Habitat Jeunes du bassin d'Arcachon, Conseil Départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS = 215 000€ sur toute la durée du PLH.
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements en FJT. - Nombre de bail à mobilité. - Nombre de logements sociaux produits en petites typologies. - Nombre d'attributions aux publics jeunes dans le parc locatif social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- La COBAS est particulièrement concernée par le vieillissement de sa population : 39% de la population a 60 ans ou plus en 2019. Ce taux atteint 58% sur la commune d'Arcachon. Ce sont 3280 personnes supplémentaires de plus de 60 ans entre 2013 et 2017 (550 par an), soit la plus forte évolution des tranches d'âge du territoire (+2,2%). L'augmentation constatée est le fruit de plusieurs phénomènes :
	  o Une avancée en âge de la population déjà résidente sur le territoire et qui n'est pas compensée par la natalité (solde naturel) ou l'arrivée de ménages plus jeunes.
	  o Une forte proportion de ménages âgés et retraités parmi les nouveaux entrants sur la COBAS.
	- Comme beaucoup de territoires, le vieillissement de la population va s'accentuer d'ici 2040.
	- Dans le précèdent PLH, il était déjà soulevé des points de vigilance sur le vieillissement d'une partie des propriétaires occupants dont les logements nécessitent des travaux d'adaptation. Il est aujourd'hui évoqué un besoin d'une offre intermédiaire qui se situerait entre le logement autonome et l'EHPAD, qui souffre d'une image peu attractive.
	- Le territoire accueille une résidence autonomie à La Teste-de-Buch avec actuellement une liste d'attente de 20 personnes, et qui est la seule résidence-autonomie recensée sur le territoire. Malgré une offre de résidences privées pour seniors en hausse, peu affichent des tarifs accessibles et l'offre privée est très onéreuse. Elle attire souvent un public extérieur au territoire.
	Enjeux :
	- Massifier l'adaptation de l'offre de logements à la perte d'autonomie, d'autant plus que le maintien à domicile correspond au souhait de la grande majorité des ménages.
	- Penser un développement cohérent de l'offre de logements dédiés à la diversité des besoins des seniors.

OBJECTIFS	• **Favoriser l'adaptation du parc existant pour répondre aux besoins de maintien à domicile.** • **Proposer une offre diversifiée, innovante et adaptée aux problématiques des personnes vieillissantes et handicapées.**
MISE EN OEUVRE	Les objectifs du PLH sont de renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile des logements pour les personnes handicapées et les seniors et de poursuivre le développement maîtrisé de structures spécifiques ou de logements dédiés. 1. **Renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Cet objectif se traduit par la poursuite, voire le renforcement des aides pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants au handicap ou à la perte d'autonomie dans le parc privé, dans le cadre de l'OPAH en cours et de celle qui suivra.
- Dans le parc locatif social, il s'agira d'anticiper l'adaptation du patrimoine notamment dans la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux.

2. **Développer une offre de logement et d'hébergement dédiée aux seniors et aux personnes handicapées, tels que :**

> **L'habitat inclusif** est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les initiateurs des projets d'habitats inclusifs sont souvent issus de la société civile (associations représentant ou réunissant les personnes concernées ou les aidants familiaux). Au-delà, les principaux partenaires ou initiateurs de ces projets sont les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les prestataires de services à la personne et les gestionnaires d'établissements et services médico-sociaux. La réussite de ces projets est souvent liée à la richesse et à la solidité des partenariats conclus et à la participation des personnes elles-mêmes.

> **L'habitat intergénérationnel** désigne un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations : étudiants, familles, personnes âgées. Les différentes générations ne partagent pas le même toit mais vivent dans un même ensemble résidentiel. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projets.

> **Les résidences autonomie** sont des ensembles de logements pour les personnes âgées associés à des services collectifs, souvent construites à proximité des commerces, des transports et des services. Elles sont majoritairement gérées par des structures publiques ou à but non lucratif. Le coût du logement y est modéré.

- **Inciter les bailleurs sociaux à développer des opérations en habitat inclusif** (ce type d'opérations étant jusqu'à présent plutôt portées par des opérateurs privés) en majorant l'aide de la COBAS en faveur du PLUS et du PLAI.
- **Engager une réflexion sur le financement de l'animation pour les résidences intergénérationnelle** (sur la base des retours d'expériences des résidences de ce type qui se sont déjà développées sur le territoire et qui manque visiblement d'une réelle animation, nécessaire au bon fonctionnement et à la pérennisation de l'aspect intergénérationnel de ce type de produit).

3. **Renforcer l'accès au logement locatif social des publics seniors qui en ont besoin**

Le parc locatif social en petites typologie peut constituer une réponse aux besoins des publics seniors ayant moins de revenus. C'est pourquoi la COBAS fixe dans le cadre de ce PLH un objectif quantitatif de production de logements sociaux en petites typologies : 50% de la production en locatif social (cf. fiche-action n°2).

> **Produire des logements sociaux en petites typologies.**

> **Veiller à l'accès des seniors au parc locatif social** : suivre et analyser le nombre d'attributions faites aux publics seniors dans le parc locatif social.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, les bailleurs sociaux, Conseil Départemental, Région, opérateur de l'OPAH
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : - **Majoration de + 20% des aides de la COBAS en faveur des logements sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI)** [voir la fiche n°3] répondant aux critères de **l'habitat inclusif**. - Jusqu'à 115 000€ par an pour accompagner les projets d'amélioration de l'habitat, dont les travaux d'adaptation du logement en cas de perte d'autonomie ou de handicap, dans le cadre de l'OPAH (voir fiche plus loin).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de dossiers d'adaptation de logements dans le cadre de l'OPAH. - Nombre de structures dédiées notamment en habitat inclusif, résidences intergénérationnelles ou résidences autonomie. - Nombre d'attribution en logement locatif social pour des publics seniors en petite typologie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- L'intermédiation locative (IML) est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs, aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté.
- Il existe deux formes d'intermédiation locative :
  - La location/sous-location (ex : Solibail) : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture (pour une durée de trois ans renouvelable). C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement (hors vétusté normale). Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance.
  - Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence immobilière sociale (AIS) telle que : AIVS (Réseau FAPIL), Soliha-AIS qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum) directement entre eux (le locataire et le propriétaire). L'AIS se charge de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges. Elle peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.
- Les avantages de l'intermédiation locative sont :
  - La sécurité du paiement des loyers et des charges, sans souci de gestion au quotidien.
  - Une déduction fiscale de 85 % des revenus locatifs (dans le cadre d'une convention avec l'Anah et en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires – voir la fiche sur le conventionnement plus haut).
  - L'optimisation des revenus : le loyer est versé que le logement soit occupé ou non.
  - La gestion professionnelle de tous les aspects de la location par l'association agréée qui assure un suivi et une gestion personnalisée du logement. Elle accompagne le propriétaire dans ses éventuelles démarches (demande d'aide à l'Anah, déclaration fiscale, …). Elle accompagne au quotidien les ménages logés et veille à une occupation paisible du logement.
  - Le maintien en état du logement est garanti par l'association qui effectue les travaux d'entretien incombant aux locataires pendant la durée du bail et, si besoin, remet en état le logement au moment de sa restitution (hors vétusté normale).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- L'intermédiation locative est une démarche « solidaire » qui contribue à loger les personnes les plus modestes. - « Développer l'intermédiation locative au travers de la sous-location (parc privé et public) pour accompagner les publics fragilisés vers le logement et au travers du développement des agences immobilières à vocation sociale » est un des objectifs fixés au territoire par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde (copilotage Etat et Département). **Enjeux :** - Le développement des dispositifs d'intermédiation locative doit contribuer à faciliter l'accès au logement des ménages modestes sur le territoire.
OBJECTIFS	• **Mieux faire connaitre les dispositifs d'intermédiation locative par les propriétaires bailleurs.** • **Mobiliser l'intermédiation locative au sein du parc locatif social.** • **Favoriser l'accès au logement des publics modestes.**
MISE EN OEUVRE	Structurer le recours à l'intermédiation locative au sein du parc locatif social, en partenariat avec les bailleurs sociaux et l'Union Régionale des organismes HLM de Nouvelle Aquitaine et le Conseil Départemental : ▸ **Aide revalorisée de la COBAS destinée aux propriétaires bailleurs conventionnant un logement avec la gestion confiée à un organisme d'intermédiation locative (loyer social ou très social) : 2000€/logement, au lieu de 1000 € antérieurement.** ▸ En lien avec les organismes d'intermédiation locative, il s'agira de mettre en place une communication très active sur l'intérêt pour les propriétaires bailleurs à conventionner leur(s) logement(s) et à passer par un mécanisme d'intermédiation locative (location/sous-location ou mandat de gestion avec une agence immobilière sociale), que ce soit : - Le conventionnement avec travaux (aide financière de l'Anah potentiellement importante pour la réalisation des travaux, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). - Le conventionnement sans travaux (prime d'intermédiation locative de l'Anah et de la COBAS (2000 €/logement conventionné sans travaux) et éventuellement de la commune, abattement fiscal, sécurisation du propriétaire comme du locataire). ▸ Assurer un suivi annuel formalisé des conventions en cours (par de Département, en lien avec la COBAS et les organismes d'intermédiation locative concernés), et systématiser un contact avec les propriétaires bailleurs concernés pour les inciter à renouveler leur(s) convention(s) quand elle(s) arrive(nt) à échéance.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, ADIL, structures agrées pour l'intermédiation locative
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,05 ETP) Budget COBAS = près de 50 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc social. - Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - Les élus communaux sont régulièrement confrontés à des besoins d'urgence concernant des habitants de leurs communes qui se retrouvent sans logement de manière soudaine (départ du domicile pour violences intrafamiliales, sinistres ou incendies, expulsions locatives, rupture familiale des jeunes…). - Les communes peinent parfois à répondre correctement et rapidement à ces situations faute d'une offre suffisante de logements d'urgence sur le territoire. - L'article L345-2-2 du code de l'action sociale et des familles précise que "Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence". Une situation d'urgence justifiant une prise en charge peut être la suivante (liste non exhaustive) : > Victimes de violences en particulier intrafamiliales ; > Le logement principal a subi un sinistre le rendant inhabitable suite, par exemple, à un incendie ou une catastrophe naturelle ; > Besoin d'un logement temporaire dans le cadre d'une procédure de divorce, de rupture de PACS ou de concubinage ; > Expulsion locative. - Outre les logements d'urgence pouvant être proposés par les communes, le diagnostic a montré que le territoire manquait de structures collectives pour accueillir les ménages en difficultés - Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, etc. Les résidences sociales sont comptabilisées dans le décompte SRU. **Enjeux :** - **Mieux répondre aux besoins des personnes du territoire qui se retrouvent dans une situation d'urgence (séparation à la suite de violences intrafamiliales, sinistres, incendies, etc.).**
OBJECTIFS	• Améliorer l'offre de logement d'urgence sur le territoire de la COBAS (création de logements dédiés ou réhabilitation de logements d'urgence communaux).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

MISE EN OEUVRE	- La COBAS propose, aux communes qui souhaitent créer ou réhabiliter des logements d'urgence, une aide de 5000€ par logement. Cette aide sera versée directement aux communes. - La COBAS ne participera pas directement au financement d'une résidence sociale ou d'une pension de famille, mais poursuit le partenariat avec les services de l'État et le Conseil Départemental sur le sujet.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS/communes
PARTENAIRES	CCAS, bailleurs sociaux, AR HLM, Action Logement, Conseil Départemental, DDTM, DEETS
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget dédié COBAS
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de logements d'urgence crées. - Nombre de logements d'urgence réhabilités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 1. Axe 3.

✓ Fiche-action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- Selon le SDAGV 2019-2024, les communes ont déjà rempli les prescriptions du SDAGV 2011-2017.Le SDAGV 2019-2024 ne prévoit aucune nouvelle aire sur la COBAS. Il ne prescrit pas non plus de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).
	- Trois aires sont recensées au 1er décembre 2023 sur le territoire :
	  - Aire d'accueil saisonnière des gens du voyage du Teich : 13 emplacements - Gestionnaire : Vago
	  - Aire d'accueil des gens du voyage de Gujan-Mestras (Chemin de Malpont, Lieudit Terre Neuve) - 13 emplacements - site fermé au 01/12/2023 ; réflexion en cours.
	  - Aire de Grand Passage de La Teste de Buch (RD 256) - 200 places - Gestionnaire : Vago
	- Le SDAGV précise que la COBAS engagera, dans un délai de 3 ans à compter de la signature du schéma départemental, un diagnostic pré-opérationnel afin de traiter les situations d'installation durable sur l'aire d'accueil de Gujan-Mestras.
	- On ne note pas de création nouvelle d'aire d'accueil des gens du voyage en dehors des prescriptions du SDAGV, ni de Terrains Familiaux Locatifs Publics (TFLP).
	- Comme à l'échelle nationale, on observe une tendance à la sédentarisation des gens du voyage.
	Enjeux :
	- Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage rentrera en révision en 2024. Il s'agira de prendre en compte les préconisations du futur Schéma pour le territoire de la COBAS.
	- Répondre aux besoins de sédentarisation.

OBJECTIFS	• **Engager une réflexion sur la mise en conformité avec les obligations réglementaires suite à la révision du Schéma d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage.** • **Améliorer la qualité des aires d'accueil existantes.** • **Mieux répondre aux besoins de sédentarisation d'une partie des gens du voyage.**
MISE EN OEUVRE	1. **Répondre aux besoins de sédentarisation** ▸ Réfléchir aux besoins de création de places en terrains familiaux locatifs. A noter que ces places participent par ailleurs au décompte SRU. 2. **Engager une réflexion sur l'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	3. Engager une réflexion sur la mise en conformité du territoire aux objectifs du SDAGV lorsque celui-ci sera révisé.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS, communes
PARTENAIRES	DDTM, Conseil départemental
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) 14 500 € pour le diagnostic puis budget (fonctionnement et investissement) dédié COBAS.
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de places en terrains familiaux crées. - Réalisation du projet d'évolution de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras**.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2

RECHERCHER LA SOBRIETE FONCIERE ET AMELIORER LA QUALITE DU PARC EXISTANT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Consolider la stratégie foncière intercommunale, notamment afin de favoriser le renouvellement urbain

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- Afin d'atteindre l'objectif « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) définit des enveloppes de consommation foncière en extension pour les prochaines décennies. Il définit également des densités moyennes à la commune pour les constructions nouvelles.
	- Pour tendre à terme (2050) vers le « Zéro Artificialisation Net » (ZAN), freiner la consommation des espaces et favoriser la production de logements en renouvellement urbain, il s'agit d'encourager une densification douce, tout en restant cohérent avec la préservation des formes urbaines et de la qualité de vie propres au territoire.
	- Le PLH reprend les objectifs de densité communale moyenne fixés par le SCOT arrêté (conseil syndical du 25 mai 2023), soit :
	  - **65 logements/hectare pour Arcachon.**
	  - **50 logements/hectare pour La Teste.**
	  - **40 logements/hectare pour Gujan-Mestras.**
	  - **35 logements/hectare pour Le Teich.**
	- Nota : Les densités SCoT sont des densités brutes : elles s'apprécient en divisant le nombre de logements prévus par la surface globale du projet, en incluant les infrastructures et espaces verts.
	Enjeux :
	- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le territoire doit se doter d'une véritable stratégie foncière d'anticipation, combinant une vision à long terme, une réactivité forte aux évolutions du marché, des démarches d'observation précises et des outils opérationnels.
	- Consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution.

OBJECTIFS	• **Consolider une stratégie foncière au service de la production de logements abordables.** • **Favoriser une gestion économe de l'espace et la préservation des ressources naturelles.** • **Améliorer l'efficacité foncière : adéquation des besoins en logement / préservation des zones non urbanisées / espaces naturels, forestiers et agricoles.** • **Répondre aux objectifs de sobriété foncière.** • **Agir sur les formes urbaines, tout en préservant l'identité et l'architecture locale.** • **Favoriser le renouvellement urbain pour créer du logement.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	• **Préserver à long terme les capacités d'aménagement des communes.**
MISE EN OEUVRE	La définition d'une stratégie foncière intercommunale pourrait s'articuler autour de trois principes : ▸ Une politique foncière qui s'appuie sur une stratégie d'aménagement du territoire cohérente, basée sur l'anticipation et la prospective ; ▸ Une politique foncière qui vise à limiter l'étalement urbain, en privilégiant notamment la production de logements en renouvellement urbain et le respect des densités communales moyennes fixées par le SCoT. ▸ Une politique foncière comme levier de développement de l'habitat abordable. **1. Observer et comprendre : Mobiliser et animer l'observatoire du foncier et de l'habitat.** Le recensement des gisements fonciers et des sites potentiels d'intervention permettra de négocier les acquisitions et de mettre en place une veille pour suivre les transactions (suivi des prix, analyse de l'opportunité de préempter) et distinguer les différents marchés. ▸ Consolider le référentiel foncier par des visites de terrain et une mise à jour régulière, et des échanges avec les communes et les opérateurs. ▸ Mettre en place une veille sur les secteurs ou espaces potentiellement mutables, et se placer dans une démarche prospective. ▸ Suivre et accompagner la division parcellaire afin de s'assurer que ce phénomène s'accompagne de pratiques vertueuses. ▸ Réfléchir au portage à long terme par l'EPF de certains sites stratégiques pour concevoir et réaliser les opérations de demain. Pour aller plus loin, voir la fiche dédiée sur l'observation foncière. **2. Innover dans le montage des opérations** ▸ Identifier des opérations multisites pour faciliter la péréquation financière (entre une opération équilibrée et une opération déficitaire), afin de bénéficier d'économies d'échelles, et d'augmenter l'intérêt pour les consultations. Plusieurs sites pouvant accueillir de petites opérations peuvent ainsi être regroupées dans une unique consultation. ▸ Développer des programmes d'aménagement mixant les usages et contribuant à la densification urbaine (habitat, commerces, tiers lieux...).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, , EPF, SYBARVAL, DDTM,
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Animation de la stratégie foncière, suivi du référentiel foncier et des études : 0,1 ETP COBAS Budget COBAS : 8000€ par an
INDICATEURS DE SUIVI	- Part de la production de logement réalisée annuellement identifiée au sein et hors du référentiel foncier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- Nombre de DIA reçues (hors et au sein de sites du référentiel foncier) - Nombre de DIA préemptées (hors et au sein de sites du référentiel foncier) - Suivi de la densité des opérations - Nombre et taille des opérations en renouvellement et en extension

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF Nouvelle Aquitaine

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- L'EPF Nouvelle Aquitaine (EPF d'Etat) intervient pour le compte et en appui des collectivités. Une convention tripartite ville – EPCI – EPF fixe les objectifs sur le territoire. La COBAS a signé une convention d'objectifs 2017-2022 qui définit les engagements et obligations que prennent la COBAS et l'EPF pour assurer la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités partagées. Au regard des enjeux du territoire, la mobilisation de l'EPF NA répondait aux orientations suivantes :
  - *La lutte contre la flambée des prix de l'immobilier et du foncier et contre la spéculation foncière ;*
  - *Appuyer la production de logement social quand elle est attendue par le maire et pilotée par la COBAS ;*
  - *Le traitement des entrées de ville ;*
  - *Des interventions en centre-ville ;*
  - *Une intervention en renouvellement urbain ;*
  - *Un appui aux communes sur la problématique du trait de côte et de risques de submersion marine ;*
  - *La protection des Espaces Naturels Sensibles ;*
  - *La maîtrise de la programmation des opérations immobilières sur les fonciers disponibles et renforce le rôle central du maire dans l'urbanisation de sa commune en mettant à disposition des outils d'intervention foncière permettant de mieux négocier avec les opérateurs.*
- Les communes ont respectivement signé des conventions opérationnelles en faveur de la production de logement : Gujan-Mestras en juillet 2018, La Teste-de-Buch en novembre 2018, Arcachon en février 2021 et Le Teich en janvier 2022.
- Par ailleurs, la ville de Gujan-Mestras a signé en septembre 2018 une convention avec l'EPF ayant pour objectif le développement de la commune. La Teste-de-Buch a également signé une convention avec l'EPF en novembre 2021 pour une intervention en faveur de la production de logement en reconversion.
- À la suite de la prise de l'arrêté de carence pour manquement aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, l'exercice du droit de préemption urbain dans les périmètres soumis à ce droit a été transféré au représentant de l'État pour les quatre communes membres. L'État a délégué ce droit de préemption à l'EPF Nouvelle Aquitaine. Une convention tripartite État / commune / EPF organise les conditions d'examen des DIA et l'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier nécessaire à la construction de logements sociaux.

Dans le cadre de ces conventions, l'EPF a réalisé des études de gisements sur les communes de Gujan-Mestras (2020), d'Arcachon (2022) et de la Teste-de-Buch (en cours).

Enjeux :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- Afin de faire face d'une part à la tension du marché du logement, à la rareté et à la cherté du foncier et d'autre part aux obligations réglementaires (objectifs SRU, ZAN), le partage d'une stratégie entre l'EPF et la COBAS est nécessaire pour assurer une collaboration efficace. - La construction d'une stratégie basée sur le partage d'un référentiel foncier et la hiérarchisation des interventions permettra de consolider une connaissance fine du tissu urbain et de son potentiel d'évolution, de clarifier les modalités d'intervention et de permettre la saisie d'opportunités.
OBJECTIFS	• **Poursuivre l'effort de production engagé en matière d'offre locative sociale, en s'appuyant sur un partenariat renforcé avec l'EPF NA pour soutenir financièrement la production de logements sociaux.** • **Mobiliser du foncier pour produire les logements nécessaires aux besoins du territoire.** • **Anticiper afin de maîtriser un foncier convoité.** • **Se donner un cadre pour l'intervention publique sur les fonciers pertinents.**
MISE EN OEUVRE	La collaboration entre la COBAS et l'EPF NA pourrait se développer sur trois aspects. 1. **Se faire accompagner : Mobiliser les capacités d'ingénierie et d'accompagnement de l'EPF NA pour aider les communes carencées à mettre en œuvre leurs contrats de mixité sociale.** - Partager le référentiel foncier avec l'EPF afin de faciliter le travail d'analyse des DIA - Réaliser un suivi des parcelles ciblées dans le référentiel foncier, en lien avec l'EPF. - Réaliser des études urbaines et ou de capacité sur des sites à enjeux (sites complexes, importants, ou pouvant accueillir des opérations mixtes) pour imaginer de nouvelles formes urbaines et préciser la programmation. - Partager annuellement le bilan du référentiel foncier avec les communes et l'EPF. **2. Anticiper, planifier, mettre en œuvre :** **- Travailler avec l'EPF pour la mise en œuvre d'un Plan Pluriannuel d'Action Foncière (PPAF) de la COBAS** afin de faciliter l'anticipation foncière et la constitution de réserves : acquisitions foncières ponctuelles pour peser dans les futurs projets de développement ; acquisitions de réserves foncières de long terme : réflexion en faveur de montage opérationnel en démembrement de propriété, etc.. La mise sur le marché du foncier intervient sur des temps longs. Anticiper, et non pas raisonner au coup par coup en fonction des seules opportunités foncières, permet d'élaborer des projets cohérents sur le long terme et d'être plus réactif face aux évolutions du marché. **3. Renforcer l'appui financier aux opérations stratégiques :** - Évaluer la possibilité de l'EPF de faire des opérations 100% sociale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	- Sollicitation plus régulière du fonds de minoration SRU sur les opérations stratégiques.
PORTEUR DE L'ACTION	EPF NA et COBAS
PARTENAIRES	Les communes, DDTM, EPF, SYBARVAL
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,1 ETP) Budget COBAS : 48 000 euros sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de DIA reçues et préemptées (hors et au sein de sites du référentiel foncier). - Volume d'acquisition par l'EPF.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 1.

✓ Fiche-action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :**
	- La mise en œuvre des objectifs du PLH reposent sur le partenariat entre la COBAS et ses communes-membres.
	- Les communes manquent parfois d'ingénierie pour suivre et mettre en œuvre l'ensemble des outils disponibles pour la mise en œuvre de la stratégie habitat et foncière.
	Enjeux :
	- Accompagner les communes pour mettre en œuvre la stratégie foncière et les objectifs du PLH notamment afin de :
	  - Maîtriser les opérations et leurs programmes, diversifier un parc de logements, développer certains segments de marché, et en particulier développer de l'accession à la propriété à coût maitrisé.
	  - Maîtriser les coûts pour développer une offre adaptée à certains ménages.
	  - Maîtriser la localisation et la qualité des opérations de logement.
	  - Optimiser le foncier et améliorer le fonctionnement urbain.

OBJECTIFS	• **Proposer une ingénierie foncière aux communes, en partenariat avec l'EPF.**
MISE EN OEUVRE	**1. Mise à disposition de l'ingénierie communautaire et accompagnement des communes par la COBAS pour :** ▸ Traduire les orientations du PLH dans les PLU et intégrer la programmation de logements et les objectifs de mixité sociale. ▸ Mobiliser les outils nécessaires à l'atteinte des objectifs (les servitudes de mixité sociale, les emplacements réservés, prescriptions pour la densité, les formes urbaines, etc.) **2. Innover dans le montage des opérations.** **3. Accompagner les communes dans la mise en place d'un urbanisme de projet, afin de traiter la question du logement de manière transversale avec les autres politiques du territoire (environnement, transport, économie).** **4. Accompagner les communes dans l'articulation des outils du PLU avec le référentiel foncier :** ▸ Proposer aux communes des fiches outils sur les dispositifs des PLU et les procédures d'aménagement (ZAC, AFU, DPU, etc) mobilisables pour accompagner la maitrise foncière. ▸ Identifier avec les communes les dispositifs à mettre en place sur les sites à enjeux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, DDTM, EPF, SYBARVAL
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 48 000€ sur toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre d'accompagnement en ingénierie des communes par la COBAS.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 2 : Améliorer le parc privé existant

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - La COBAS a créé en 2021 un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, qui a pour mission d'informer, de conseiller et d'accompagner, de façon neutre et gratuite, tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de leur logement. Ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition, sur rdv en permanence sur chaque commune ou par téléphone, guider les habitants dans leurs projets. Les thématiques concernées sont : la rénovation énergétique, l'adaptation à l'âge et au handicap, la remise aux normes des habitats dégradés, la rénovation du parc locatif privé conventionné. - Depuis le 1er janvier 2023, le guichet « SERVICE HABITAT de la COBAS » a intégré le réseau des Espaces Conseils France Rénov » déployé par la Région Nouvelle Aquitaine dans le cadre de son Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). - Le conseil et l'accompagnement des propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs est assuré en régie par la COBAS, dans le cadre de l'AMI précité. L'accompagnement des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs est assuré et financé dans le cadre de l'OPAH – voir plus loin. **Enjeux :** - La mise en œuvre du PLH doit permettre de consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils « France Rénov », afin d'améliorer l'information et l'accompagnement des habitants dans leur projet de rénovation de leur logement. Le guichet SERVICE HABITAT poursuivra ainsi les missions de service public de rénovation de l'habitat.
OBJECTIFS	• **Consolider et de faire monter en compétence le guichet Service Habitat au sein du réseau régional des espaces conseils France Rénov.**
MISE EN OEUVRE	Les Espaces Conseil France Rénov' proposent un service indépendant d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats de copropriétaires. Les informations et les conseils délivrés sont gratuits et personnalisés. Ils visent à aider les ménages à élaborer un projet de rénovation, à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à les orienter vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation. ▸ ▸ **Poursuivre et consolider le service habitat de la COBAS en ayant un service intégré sur toutes les demandes de l'habitat.** ▸ **Mettre un terme au 29 février 2024 au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) relatif à l'OPAH dont le cahier des charges ne répond plus aux besoins et mettre en place une nouvelle AMO mixte (OPAH et France Rénov) pour renforcer le Service Habitat dans sa mission de service public de rénovation de l'habitat.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ **Améliorer l'information en privilégiant une approche « parcours de l'usager ».** ▸ **Mieux se coordonner au niveau local, en lien avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le Mal Logement de la Gironde.** ▸ **Renforcer l'information à destination des publics cibles.**
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Réseau régional des espaces conseils France Renov, AMO mixte
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS et budget COBAS (cf. fiches-actions OPAH et « Améliorer la performance énergétique »).
INDICATEURS DE SUIVI	- Bilan annuel du service habitat de la COBAS (nombre de sollicitations, nombre de conseil et d'orientations réalisés, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'OPAH à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- Une étude pré-opérationnelle sur l'opportunité de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée en 2018-2019. Cette étude a confirmé la nécessité de mettre en place une telle opération. Le précédent PLH constatait aussi la nécessité de créer un lieu dédié à l'information et au conseil des habitants notamment sur les politiques et dispositifs d'intervention sur le parc privé..
- L'OPAH a démarré le 1er mars 2021 pour une durée de 3 ans minimum et 5 ans maximum. Elle couvre l'ensemble du territoire de la COBAS. Elle répond à trois enjeux :
  - Améliorer le parc ancien (adaptation des logements au vieillissement et au handicap et lutte contre la précarité énergétique et la lutte contre l'habitation indigne) ;
  - Créer une dynamique de travaux, par l'effet levier des financements publics mobilisables et attendus, qui générera des retombées économiques pour les artisans et entreprises locales de la rénovation et du bâtiment ;
  - Remettre sur le marché des logements privés à loyer conventionné (social et très social) en complémentarité de la construction neuve de logement sociaux.
- le Service Hygiène et Santé (SHS) du SIBA, autorité compétente a recensé seulement 15 signalements de logements non décents sur l'année 2022, portant principalement sur La Teste-de-Buch. 4 ou 5 prescriptions de travaux ont été émises. Les acteurs pressentent que le taux d'habitat indigne est plus important que celui qui est repéré. Peu de repérages proactifs de l'habitat indigne sont conduits par les acteurs sur le territoire. Les situations connues sont davantage issues de signalements réceptionnés par le Service précité.
- Il existe par ailleurs une réelle problématique de relogement des ménages en situation d'habitat indigne en raison de la tension sur le parc, incitant les ménages à ne pas signaler leurs situations. Par ailleurs, de nombreux propriétaires n'auraient pas les moyens d'effectuer les travaux permettant la sortie de la situation d'indignité.
- L'État a mis en place d'un nouvel outil www.histologe.beta.gouv.fr qui permet de saisir en ligne les signalements d'habitat indigne mais également de suivre l'avancement des dossiers.
- Par ailleurs, le Service Locale d'Information sur la Maîtrise de l'Energie (SLIME) est un outil du département de la Gironde qui vise à repérer et accompagner des ménages, locataires ou propriétaires, en situation de précarité énergétique, pour réduire leur consommation en énergie et en eau. Le SLIME 33 constitue une action du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), co-piloté par le Département et la Préfecture. Les assistantes sociales de la CAF dirigent les ménages aux factures énergétiques élevées vers le SLIME départemental. Le SLIME saisit le Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIML 33) pour les situations les plus complexes.
- Beaucoup de propriétaires ont été confrontés à une mauvaise expérience locative et sont réticents au conventionnement social. Il y a donc une difficulté de captation des logements pour faire du conventionnement social sur le territoire. Les avantages fiscaux liés à ces dispositifs sont par ailleurs considérés comme peu avantageux par les propriétaires, notamment au regard de la tension du marché et du développement des meublés touristiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	Enjeux : - Veiller aux conditions d'occupation du parc de logements privés et lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ; - Favoriser l'adaptation du logement à l'âge et aux handicaps ; - Limiter le recours à l'offre privée de mauvaise qualité en favorisant le conventionnement précité avec ANAH (voir fiche dédiée plus haut) ; - Renforcer l'information.
OBJECTIFS	• **Adapter le parc existant au vieillissement et aux handicaps.** • **Améliorer la qualité du parc existant.** • **Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.** • **Produire davantage de logements conventionnés.** • **Favoriser la rénovation énergétique et la remise aux normes du parc ancien privé** • **Créer une dynamique de travaux, grâce aux financements publics additionnés, qui va permettre de créer de l'emploi pour les artisans et entreprises locales dans le secteur de la rénovation** • **Remettre sur le marché locatif des logements (rénovés ou non) à loyers abordables.**
MISE EN OEUVRE	1. **Poursuivre l'OPAH jusqu'en 2026 puis la renouveler en la faisant évoluer en fonction des besoins du territoire.** ▸ Mettre en place une Veille et Observation des Copropriétés (VOC) – voir fiche dédiée plus loin, pour étudier la pertinence d'intégrer un volet copropriété à la prochaine OPAH. ▸ Mener un bilan quantitatif et qualitatif de l'OPAH 2021-2026 pour définir les contours de la prochaine OPAH. ▸ Renouveler et renforcer l'OPAH en 2026. 2. **Améliorer le partenariat et les process de signalements en matière d'habitat indigne.** ▸ Améliorer le partenariat et la coordination entre les différents acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne : communes, le Service Hygiène et Santé [SHS] du SIBA, Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et le Mal Logement de la Gironde (PDLHIML33 ; réunissant le Département, l'Association des Maires de Gironde, l'ARS, les parquets près le TGI, la DDTM33, la DDETS33, la CAF 33, l'ADIL 33), travailleurs sociaux et l'OPAH de la COBAS ; ▸ En cas de signalement fait au SHS du SIBA, incorporer dans le courrier du SIBA un paragraphe pour orienter les propriétaires (occupants, bailleurs) vers le Service Habitat pour être informé et conseillé sur les travaux et les aides. 3. **Mettre en place une campagne de communication en direction des propriétaires bailleurs pour faire connaître les avantages du conventionnement ANAH.** ▸ Engager dans un premier temps une campagne de communication en direction des propriétaires ayant déjà conventionné, puis déployer une campagne de communication pour mobiliser de nouveaux propriétaires.
bitat	COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PARTENAIRES	Les communes, AMO « OPAH et France Rénov », EPF, DDTM / délégation locale de l'ANAH, le Conseil Départemental, PDLHIML 33, la CAF, PROCIVIS, Action Logement, La Région Nouvelle-Aquitaine, la MSA, la Fondation Abbé Pierre, SLIME 33
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,4 ETP) + AMO mixte **budget COBAS** : année 1 : 190 000 € ; année 2 : 200 000 € ; année 3 : 210 000 € ; année 4 : 215 000 € ; année 5 : 230 000 € ; année 6 : 240 000 € ; TOTAL durée du : 1 285 000 € Le cout recouvre la partie OPAH de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne COBAS + aides aux travaux OPAH. Evolution + 5% par an (accompagnements et aides)
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de dossiers d'adaptation de logement. - Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat. - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de réunions/de supports de communication réalisés en direction des propriétaires bailleurs. - Nombre de sortie(s) d'insalubrité. - Nombre de signalements d'habitat indigne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - La rénovation énergétique des logements est aujourd'hui une priorité nationale, via le Plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique. - A l'échelle du territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, le secteur résidentiel représente 19% des consommations énergétiques totales et 16% des émissions de gaz à effet de serre totales (année 2020). L'objectif pour 2050 est d'atteindre 680 GWh de consommation énergétique dans le secteur résidentiel. Une étape intermédiaire en 2024 fixe un objectif de baisse à 1033 GWh. - Le dispositif « France Rénov » constitue le point d'entrée national du service public de rénovation énergétique. La prise de contact auprès du service national renvoie systématiquement les particuliers vers les plateformes locales. - Depuis 2021, la COBAS a créé un guichet unique, dénommé SERVICE HABITAT DE LA COBAS, pour répondre à toutes les questions sur la rénovation des logements et simplifier au maximum les démarches des ménages. Neutre, gratuit et indépendant, ce service de proximité est ouvert à tous les habitants de la COBAS (propriétaires occupants, bailleurs ou locataires). Des conseillers Habitat et Energie sont à disposition pour informer, conseiller et accompagner les ménages dans leurs projets. Des évaluations énergétiques peuvent être réalisées. Ces évaluations ne sont ni un audit, ni un diagnostic de performance énergétique qui sont soumis à une réglementation spécifique. Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS peut également accompagner les ménages dans leur relation avec les artisans répondant à la certification RGE afin de les aider à trouver les bonnes compétences et à mieux comprendre les devis, sans se substituer toutefois à une maîtrise d'œuvre ou à un assistant à maîtrise d'ouvrage. - Distinctement, le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) du département de la Gironde vise à repérer et accompagner des ménages, locataires ou propriétaires, en situation de précarité énergétique, pour réduire leur consommation en énergie et en eau. **Enjeux :** - Accompagner les ménages pour les aider à rénover leur logement et ainsi lutter en priorité contre la précarité énergétique et les passoires thermiques.
OBJECTIFS	• **Massifier la rénovation énergétique des logements.** • **Adapter le parc existant au réchauffement climatique.** • **Accompagner les ménages vers des parcours de rénovation les plus fluides, abordables et incitatifs possibles, pour éviter que la complexité des aides, financements ou incitations ne soient un obstacle à la mobilisation des acteurs.** • **Lutter contre la précarité énergétique.**
MISE EN OEUVRE	**1. Poursuivre et consolider le service habitat de la COBAS**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Information de premier niveau** : répondre à toutes les interrogations des ménages sur la rénovation énergétique.
- **Conseil dédié** : à l'issue d'une ou plusieurs information(s) de premier niveau, un rendez-vous peut être proposé en fonction de l'état d'avancement du projet. Une rencontre est alors programmée pour étayer le dossier et permettre aux ménages d'avancer plus sereinement (prédéfinition des travaux de rénovation, information sur les aides mobilisables, présentation des offres de services privées, etc.).
- **Accompagnement en phase amont des travaux** : après le conseil dédié, une visite avec évaluation énergétique voire un audit réglementaire (obligatoire en cas de projet de rénovation globale) seront nécessaires. Cela permettra d'évaluer les travaux d'amélioration énergétique à effectuer, les éventuels scénarios et leurs couts. Le Service Habitat de la COBAS et son AMO pourront ensuite aider au choix du scénario, finaliser le plan de financement, mettre à disposition une liste de professionnels RGE, etc.
- **Articulation du service habitat de la COBAS avec les acteurs sociaux et le SLIME du Département de la Gironde.**

2. Poursuivre et mettre en œuvre l'OPAH.

3. Animer des évènements de sensibilisation et d'information pour les particuliers :

- Stand d'information lors d'animations locales ou journées nationales, balade thermographique, visite de chantier, , etc.

4. Permettre le développement de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) en partenariat avec les compagnons bâtisseurs.

5. Accompagnement des ménages et promotion de l'utilisation des matériaux biosourcés (aide spécifique créée en 2022 pour les propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources « modestes » et éligibles au programme défini par l'Anah.).

6. Réfléchir à la mise en application des aides sur l'énergie pour les locataires du parc social.

PORTEUR DE L'ACTION

COBAS

PARTENAIRES

Les communes, Anah, Région, Département, communes, SYBARVAL, ALEC

MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

- Ingénierie COBAS (0,5 ETP) + AMO mixte.

	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL durée du PLH
budget COBAS	110 000 €	120 000 €	125 000 €	130 000 €	140 000 €	145 000 €	770 000 €

Le cout recouvre la partie "France Rénov» de l'AMO mixte 2024-2025 + thermicienne. Evolution + 5% par an (accompagnements).

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de rénovations énergétiques.
- Nombre de rénovations globales.
- Nombre d'évènements et de supports de communication en direction des particuliers.
- Nombre de ménages informés par le service habitat de la COBAS.
- Nombre de ménages accompagnés par le service habitat de la COBAS.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 3 : Connaitre les copropriétés et redresser celles qui présentent des fragilités

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 2. Axe 3.

✓ Fiche-action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - De manière générale, les copropriétés en difficulté en secteur tendu jouent un rôle de parc de relégation pour des ménages en attente de logement social. La dégradation de certains ensembles immobiliers peut également avoir des effets néfastes à l'échelle plus large du quartier. - Selon le registre d'immatriculation des copropriétés, il y aurait 19 copropriétés potentiellement fragiles sur la COBAS et 100 copropriétés potentiellement éligibles à Ma Prime Renov. Ces données statistiques sont à stabiliser par une étude plus approfondie. - Sur la COBAS, l'étude du Cerema sur les copropriétés de la Gironde (2018) a recensé 135 copropriétés de classe D pour 938 copropriétés recensées dans le fichier (14,4% des copropriétés). - L'étude pré opérationnelle d'OPAH (réalisée à l'échelle du territoire du SYBARVAL) identifie 144 copropriétés potentiellement fragiles à partir de la même source. Trois copropriétés ont par ailleurs été indiquées par les communes sur le territoire de la COBAS comme présentant des fragilités pour 379 logements. - Le registre indique que 159 copropriétés ont un montant d'impayés supérieur à 3000€ dont 47 ayant un montant d'impayés supérieur à 10 000€. - Le traitement de ces situations de fragilités à travers l'OPAH est proposé sous la forme de réalisation à titre spécifique d'audits de gestion, qui permettront d'évaluer les besoins et de mettre en place distinctement les outils ou procédures adaptés. - Par ailleurs, toutes les copropriétés ne remplissent pas le Registre d'Immatriculation des copropriétés (RIC) et la connaissance de ce parc de logements reste souvent un « angle mort » des politiques publiques en matière d'habitat. **Enjeux :** - Mieux connaitre les copropriétés du territoire afin d'identifier les besoins d'intervention sur ce segment du parc de logements.
OBJECTIFS	• **Améliorer la connaissance des copropriétés du territoire, afin de définir la pertinence d'une intervention publique sur cette thématique.** • **Anticiper et prévenir la dégradation du parc privé.**
MISE EN OEUVRE	**Mettre en place une Veille et observation des copropriétés (VOC) afin de mieux connaitre le parc des copropriétés du territoire.** ▸ La VOC est une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles par les collectivités. Elle repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini par la

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	collectivité, qui englobe tout ou partie de son territoire. Elle peut ainsi ajuster au mieux sa politique d'intervention et détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés. ▸ L'objectif de ce dispositif est de prévenir la dégradation afin d'éviter le recours à des dispositifs d'intervention lourd. Ce dispositif permettra de vérifier la situation de fragilité des copropriétés préalablement identifiées. Sa mise en place permettra également de mieux cerner la situation des copropriétés sur le territoire. ▸ L'inscription des copropriétés au Registre d'Immatriculation des Copropriétés (RIC) sera également promue afin de connaitre au mieux l'ensemble du parc de copropriétés du territoire ainsi que leur situation financière et leur gestion. ▸ La VOC pourra notamment permettre de déterminer la pertinence (ou non) de la mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) qui est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	ANAH, communes, ALEC
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS : 0,1 ETP pour le suivi de la VOC 20 000 € pour le financement de la VOC (part de la COBAS). Le montant de l'aide ANAH à la collectivité est de 50% de la dépense dans la limite de 60 000 euros d'aides de l'ANAH, pour une durée minimum de trois ans.
INDICATEURS DE SUIVI	- Mise en place d'une Veille et observation des copropriétés (VOC) Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connues. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3

SUIVRE, EVALUER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 1 : Finaliser la mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier et continuer l'évaluation de la politique locale de l'habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 1.

✓ Fiche-action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

CONSTATS ET ENJEUX

Constats :

- La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier est une obligation réglementaire qui a été renforcée par la loi Climat et Résilience.
- Avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'observation foncière devient incontournable. Elle a une visée à la fois opérationnelle et prospective : connaître la ressource foncière dans son volume et ses caractéristiques permet de projeter une programmation à la fois en vocation et en densité afin d'en ménager la consommation et d'assurer la réponse aux besoins du territoire.
- Une connaissance actualisée à une échelle fine permet une utilisation opérationnelle de l'observatoire, afin de piloter les actions foncières : saisie des opportunités d'acquisition (notamment via les DIA), anticipation des évolutions des documents d'urbanisme, etc.
- L'observatoire foncier joue également un rôle central dans l'évaluation des objectifs fixés dans les documents de planification (PLH et PLU) : objectifs de densité, de volumes de construction, de typologies.
- Seuls les EPCI dotés d'un PLH ont l'obligation de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier dans les trois ans après la date à laquelle le PLH devient exécutoire.
- L'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique, en s'appuyant notamment sur l'observatoire (L. 302-1 code de la construction et de l'habitation). Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l'exercice écoulé.
- L'observation foncière intéressant différents acteurs du territoire (EPCI, communes, EPF, etc.) une approche partenariale peut être mise en place. Certains partenaires peuvent jouer un rôle de mise à disposition de données (par exemple l'EPCI peut diffuser l'information sur la localisation et le contenu des autorisations d'urbanisme, le suivi de la production sociale, les DIA), les autres pouvant avoir la charge de réaliser la mise à jour des analyses et des bilans à partir des données fournies.

Enjeux :

- L'observatoire de l'habitat et du foncier doit répondre à un certain nombre d'obligations réglementaires. Cependant, c'est avant tout un outil au service de la politique du territoire. L'EPCI doit définir le périmètre et les échelles d'analyses pertinentes sur son territoire.
- Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur le territoire, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier permet de se doter d'une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

OBJECTIFS	• **Consolider et animer un observatoire de l'habitat qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, marchés immobiliers et fonciers, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés et le suivi de la production.** • **Analyser l'avancement des actions du PLH au vu de leur calendrier, les budgets engagés et leurs indicateurs d'évaluation.** • **Améliorer le suivi de la production de logements.** • **Améliorer l'observation foncière pour alimenter la stratégie foncière et de l'habitat.** • **Partager, communiquer les documents liés à l'observatoire de l'habitat** • **Évaluer la mise en œuvre du PLH et ses impacts** • **Suivre l'état d'avancement des opérations de logements et la disponibilité foncière**
MISE EN œuvre	**1. Finaliser et pérenniser l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier** Les actions portées par le PLH ont potentiellement des incidences sur les équilibres socioéconomiques du territoire. Le dispositif d'observation doit mesurer ces phénomènes pour, le cas échéant, proposer des améliorations en fonction des axes d'interventions : ▸ Suivi des tendances socio démographiques et économiques pour mesurer les impacts du PLH sur le territoire et ses habitants ; ▸ Suivi des projets communaux, des gisements fonciers et de la stratégie foncière ; ▸ Suivi des marchés et de la production de logements abordables ; ▸ Suivi de la demande sociale, des orientations conduites dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) de logement social ; ▸ Suivi des besoins de publics spécifiques ; ▸ Suivi de l'évolution des meublés touristiques et des résidences secondaires sur le territoire. La mise à jour de l'observatoire du foncier et de l'habitat et surtout la diffusion des résultats se fera au moins une fois par an. Le référentiel foncier, qui est une des pièces de l'observatoire du foncier et de l'habitat, peut être mobilisé comme outil opérationnel, afin : ▸ De coordonner la veille foncière et de piloter les opérations d'acquisition en identifiant les sites prioritaires (négociation) et par croisement avec les DIA (saisies d'opportunités) ; ▸ D'enrichir les réflexions de mise à jour des documents d'urbanisme (identification des futures orientations d'aménagement et de programmation [OAP], emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement [PAPA], évolutions des vocations, des règles de densités et d'implantation).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser une journée annuelle du PLH réunissant tous les partenaires du territoire.
-

Lien avec les autres démarches :

- La démarche d'élaboration du SCoT ainsi que celle du PDH mettent à disposition un certain nombre d'indicateurs, à des échelles différentes. Il sera intéressant de s'appuyer sur ces observatoires pour disposer de données comparables. Il faudra alors s'assurer que les méthodologies sont compatibles.
- Participer aux côtés du SIBA à l'observation des meublés touristiques sur le territoire.

Points de vigilance :

- La réussite de la démarche d'observatoire nécessite une rigueur dans la saisie des données sur les autorisations d'urbanisme. Ainsi, nous conseillons la mise en place d'outils d'ADS permettant la géolocalisation précise des autorisations d'urbanisme, la saisie contrôlée des informations sur les projets (surfaces construites, typologies, produits), et l'extraction des données saisies sans perte d'information.
- Un lien avec les démarches PDH et SCoT permettra de mutualiser la création de certains indicateurs.

2. Partager les résultats de l'observatoire pour suivre la mise en œuvre du PLH

Il s'agira de partager l'observatoire de l'habitat avec les communes et l'ensemble des professionnels et acteurs de l'habitat. Ainsi, à l'occasion du bilan annuel des actions du PLH, les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier seront présentés et débattus avec les partenaires lors d'un comité de pilotage annuel. Cette instance pourra éventuellement être couplé à la tenue annuelle de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Le suivi de la mise en œuvre du PLH se déclinera notamment par indicateurs de suivi de l'ensemble des fiches-action du programme d'actions du PLH.

Ce suivi annuel devra permettre de redimensionner certaines actions du PLH, au cours de la mise en œuvre de ce dernier.

3. Évaluer la politique locale de l'habitat

Les travaux d'évaluation des PLH devront permettre de mesurer les réalisations, résultats et impacts de la politique de l'habitat. Au-delà des indicateurs précités, il importera également de dresser et de qualifier l'ensemble des difficultés liées à la mise en œuvre du PLH. Il s'agira d'interroger notamment l'effectivité et l'efficience de certaines actions du PLH, en listant les facteurs qui ont pu favoriser ou rendre complexe l'engagement des actions :

- Cadre règlementaire
- Capacite de l'ingénierie communautaire mobilisée autour de l'action
- Cout de l'action

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	▸ Stabilité du partenariat avec les opérateurs Une condition de réussite de l'évaluation finale est de pouvoir s'appuyer sur les travaux d'observation et d'évaluation continue tout au long de la mise en œuvre du PLH. Conformément aux obligations réglementaires, une première évaluation sera réalisée à mi-parcours du PLH (3 ans de mise en œuvre) puis à l'issue de la dernière année de mis en œuvre (6 ans après l'approbation du PLH).
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Les communes, SYBARVAL, DDTM, EPF, Conseil Départemental (PDH), SIBA
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,25 ETP) + mutualisation avec l'observatoire du SCOT, + observatoire de l'UR HLM Nouvelle Aquitaine + observatoire du PDH. Budget COBAS : 54 000€ pour toute la durée du PLH
INDICATEURS DE SUIVI	- Mise en place de l'observatoire - Production d'une synthèse annuelle des indicateurs de suivi du PLH - Production de l'évaluation à mi-parcours du PLH et de l'évaluation finale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 2 : Renforcer l'animation et rassembler les partenaires autour du PLH

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 2.

✓ Fiche-action n° 19 : Piloter et animer le PLH

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - Si l'élaboration du PLH est une compétence de la COBAS, sa mise en œuvre repose en partie sur l'implication de l'ensemble des partenaires de la politique locale de l'habitat : les communes, les opérateurs publics et privés, le Département, l'Etat, les associations, l'EPF, etc. - La dynamique partenariale est ainsi essentielle à la mise en œuvre effective du programme d'actions du PLH. **Enjeux :** - A travers ses PLH successifs, la COBAS traduit son ambition politique en matière d'habitat. Que cela soit du point de vue des objectifs quantitatifs ou du point de vue des actions plus qualitatives, la COBAS devra mobiliser l'ensemble de ses moyens pour piloter et animer ce PLH. - L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de partager avec les partenaires les problématiques liées au logement sur le territoire et d'envisager la mise en œuvre de solutions adaptées. Il s'agira de poursuivre tout au long du PLH ces rencontres régulières pour s'assurer de l'efficience, du partage et du co-portage de la politique conduite par la COBAS et ses communes-membres.
OBJECTIFS	• **Renforcer les partenariats entre avec les acteurs institutionnels et locaux de l'habitat** • **Assurer une véritable ingénierie de projet entre la COBAS et les communes** • **Créer un lieu de partenariat et de travail autour de l'habitat et des thématiques connexes (foncier, attributions et peuplement, régulation des meublés touristiques, etc.)**
MISE EN OEUVRE	**1. Renforcer la transversalité de la politique locale de l'habitat** ▸ Il s'agira d'articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la COBAS, notamment avec le développement économique, les mobilités, l'environnement et la transition écologique, , etc. La COBAS pourra également et articuler les instances de pilotage et les instances techniques propres à chaque dispositif (CIL, Charte, Observatoires, etc.). **2. Poursuivre la relation de confiance avec les communes** La COBAS accompagnera les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat. Le service Habitat de la COBAS animera une rencontre annuelle avec les communes afin de partager l'avancée de la programmation inscrite dans le PLH. **3. Pérenniser des groupes de travail thématiques** Dans le cadre de l'élaboration du PLH, différents ateliers de travail ont été mis en place pour alimenter la production du diagnostic et contribuer à l'élaboration du programme d'actions. Les acteurs locaux y ont contribué et ont apporté leur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	expertise, en témoignant d'expériences et de démarches conduites sur d'autres territoires. ▸ **Constituer et réunir des groupes de travail au cours de la mise en œuvre du PLH** et en fonction des besoins, afin de : - créer/confronter des réseaux d'acteurs sur différentes thématiques ; - actualiser le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLH ; - évaluer les actions menées et définir des ajustements à opérer dans le programme d'actions ; - partager et valoriser les expériences conduites ou identifiées par les différents acteurs. **4. Partager les résultats et les impacts de la mise en œuvre du PLH annuellement avec les partenaires de la politique locale de l'habitat** ▸ **Animer une fois par an « Les rencontres du PLH »** permettant de partager une synthèse du suivi de la mise en œuvre du PLH, de valoriser certaines actions réalisées, d'échanger avec les partenaires sur les difficultés de mise en œuvre de certaines actions, de communiquer sur les évolutions réglementaires, etc.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, EPF, Sybarval, aménageurs, promoteurs, Action Logement, Etat, Conseil Départemental, Conseil Régional, ANAH, ADIL, Associations et ensemble des partenaires de la politique
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions d'information et ou thématiquesNombre de rencontres annuelles du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 3 : Mettre en œuvre, suivre et évaluer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 3.

✓ Fiche-action n° 20 : Suivre et partager la mise en œuvre du PPGDID et de la CIA, notamment via une CIL annuelle

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - Dès 2019, le conseil communautaire de La COBAS a approuvé l'engagement des démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du logement. Cette dernière a pour rôl d'élaborer et adopter : > le document cadre sur les orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire intercommunal ; > la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui décline les orientations adoptées par la CIL et qui engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL ; > et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social (PPGDID) et ses conventions d'application - à ce stade, la CIL a été installée le 29 mars 2021. Le document cadre a été approuvé le 5 avril 2023. Il reste à approuver le PPGDID et la CIA (2024) **Enjeux :** - La politique locale de l'habitat doit être articulée avec une politique d'attribution du logement social sur le territoire. Il s'agit de mettre en place une politique coordonnée de gestion de la demande et d'attribution des logements locatifs sociaux, à travers la CIA et le PPGDID, en partenariat avec les bailleurs sociaux, les communes et les réservataires (Etat, Département, COBAS, communes, Action Logement).
OBJECTIFS	• **Articuler le PLH avec la stratégie intercommunale d'attribution des logements sociaux formalisée dans le cadre de la CIA et du PPGDID.**
MISE EN OEUVRE	▸ **La COBAS réunira une fois par an sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour coordonner, suivre, évaluer et partager les effets de cette politique.**
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes, bailleurs sociaux, UR HLM, DDETS, Conseil Départemental, Action Logement
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	Ingénierie COBAS (0,2 ETP) Budget COBAS : 16 000€ par an (96 000 euros sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Animation de la CIL une fois par an.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Axe 4 : Communiquer auprès des habitants/ informer et orienter les ménages

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Orientation 3. Axe 4.

✓ Fiche-action n° 21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire

CONSTATS ET ENJEUX	**Constats :** - La politique de l'habitat déployée par la COBAS et les communes reste encore mal identifiée par les habitants du territoire. **Enjeux :** - Mieux faire connaitre les actions déployées par la COBAS en matière de politique de l'habitat (ingénierie, financement, etc.).
OBJECTIFS	• **Communiquer sur la mise en œuvre du PLH.** • **Communiquer auprès du grand public sur la politique locale de l'habitat et les accompagnements proposés.**
MISE EN OEUVRE	▸ Développer la communication et la sensibilisation autour de l'habitat auprès des habitants. ▸ Poursuivre la communication sur l'accompagnement du guichet Service Habitat de la COBAS et sur le service public de rénovation de l'habitat. ▸ Alimenter régulièrement le site internet de la COBAS sur la mise en œuvre du PLH. ▸ Publier régulièrement dans le magazine de la COBAS « les avancées du PLH ». ▸ Organiser des journées d'information ou réunions de quartier avec les conseils de quartiers sur les actions prévues au PLH.
PORTEUR DE L'ACTION	COBAS
PARTENAIRES	Communes
MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS	- Ingénierie COBAS (0, 1 ETP) - Budget COBAS : 8000€ par an (48 000 euros sur la durée du PLH).
INDICATEURS DE SUIVI	- Nombre de réunions de quartier ou journées d'information - Nombre de publications sur les avancées du PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE
Liste des indicateurs de suivi des fiches-actions

Fiche-action N°1	- Nombre de réunions du groupe de travail d'élaboration de la Charte - Nombre de signataires de la Charte - Réalisation de la Charte - Indicateurs de mise en œuvre de la Charte
Fiche-action N°2	- Nombre de logements sociaux produits par typologies. - Pourcentage de réalisation de l'objectif de production de 50% de la production en locatif social en petites typologies.
Fiche-action N°3	- Nombre d'aides au logement en PLAI (en MOD, en VEFA, en Acquisition-Amélioration [AA]) - Nombre d'aides au logement en PLUS (en MOD, en VEFA, en AA) - Nombre de garanties d'emprunt pour la construction de logements locatifs intermédiaires
Fiche-action N°4	- Nombre de logements conventionnés. - Nombre de logements locatifs privés. - Nombre de garantie Visale mobilisée sur le territoire.
Fiche-action N°5	- Nombre de logements en PSLA. - Nombre de logements en BRS. - Niveau de prix de sortie des opérations en accession abordable. - Pourcentage de réalisation, par commune et à l'échelle du territoire, des objectifs de production en accession sociale inscrits au document d'orientations. - Suivi des prix de sortie des opérations en accession aidée.
Fiche-action N°6	- Nombre de logements en FJT. - Nombre de logements en résidence hôtelière à vocation sociale. - Nombre de bail à mobilité. - Nombre de logements sociaux produits en petites typologies. - Nombre d'attributions aux publics jeunes dans le parc locatif social.
Fiche-action N°7	- Nombre de dossiers d'adaptation de logements dans le cadre de l'OPAH. - Nombre de structures dédiées notamment en habitat inclusif, résidences intergénérationnelles ou résidences autonomie. - Nombre d'attribution en logement locatif social pour des publics seniors en petite typologie.
Fiche-action N°8	- Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc social. - Nombre de places en intermédiation locative par an dans le parc privé.
Fiche-action N°9	- Nombre de logements d'urgence crées. - Nombre de places d'hébergement d'urgence crées.
Fiche-action N°10	- Nombre de places en terrains familiaux crées. - Réalisation de la réhabilitation de l'aire d'accueil de Gujan-Mestras**.**
Fiche-action N°11	- Part de la production de logement réalisée annuellement identifiée au sein et hors du référentiel foncier - Nombre de DIA saisies (hors et au sein de sites du référentiel foncier) - Suivi de la densité des opérations - Nombre et taille des opérations en renouvellement et en extension

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Fiche-action N°12	- Nombre de DIA saisies (hors et au sein de sites du référentiel foncier). - Volume d'acquisition par l'EPF.
Fiche-action N°13	- Nombre d'accompagnement en ingénierie des communes par la COBAS.
Fiche-action N°14	- Bilan annuel du service habitat de la COBAS (nombre de sollicitations, nombre de conseil et d'orientations réalisés, etc.).
Fiche-action N°15	- Nombre de dossiers d'adaptation de logement. - Nombre de dossiers d'amélioration de l'habitat. - Nombre de logements conventionnés. - Nombre de réunions/de supports de communication réalisés en direction des propriétaires bailleurs. - Nombre de sortie(s) d'insalubrité. - Nombre de signalements d'habitat indigne.
Fiche-action N°16	- Nombre de rénovations énergétiques. - Nombre de rénovations globales. - Nombre d'évènements et de supports de communication en direction des particuliers. - Nombre de ménages informés par le service habitat de la COBAS. - Nombre de ménages accompagnés par le service habitat de la COBAS.
Fiche-action N°17	- Mise en place la VOC. - Nombre de copropriétés identifiées et dont les données financières sont connues. - Évolution des indicateurs définis dans le cadre de la VOC.
Fiche-action N°18	- Mise en place de l'observatoire - Production d'une synthèse annuelle des indicateurs de suivi du PLH - Production de l'évaluation à mi-parcours du PLH et de l'évaluation finale
Fiche-action N°19	- Nombre de réunions d'information et d'échanges avec les communes. - Nombre de réunions thématiques. - Nombre de Rencontres annuelles du PLH.
Fiche-action N°20	- Animation de la CIL une fois par an.
Fiche-action N°21	- Nombre de réunions de quartier ou journées d'information - Nombre de publications sur les avancées du PLH.

Liste des thématiques et des indicateurs pour l'observatoire de l'habitat et du foncier :

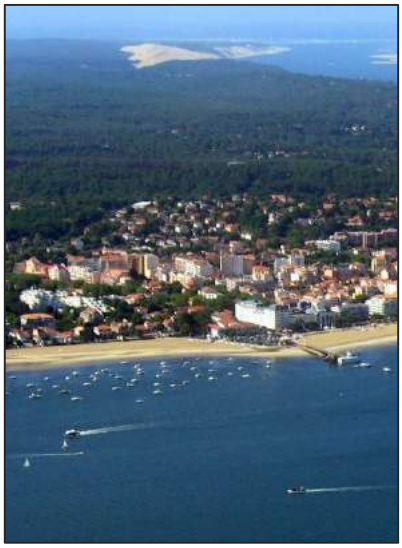
Thématiques	Sous-thématiques	Exemples d'indicateurs	Données sources
Suivi de la consommation foncière dans la perspective ZAN	Suivi des changements de vocation du foncier	> Détail des surfaces changeant d'affectation en valeur absolue > Consommation foncière brute et nette par commune, typologies de commune et à l'échelle de l'EPCI > Densité construite en m² de superficie de plancher, en logement et en emploi sur les surfaces changeant de vocation > Détail de la consommation foncière pour le développement résidentiel, l'activité économique et les infrastructures	Occupation du sol Données des autorisations d'urbanisme
	Suivi de l'évolution des zonages réglementaires	> Détail de la consommation des zones d'extension > Suivi de la mobilisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les documents d'urbanisme révisés	Données des autorisations d'urbanisme Zonage des PLU
Connaissance des marchés	Analyse du marché	> Évolution des prix par type de produit (appartement/maison, nombre de pièces) par commune/territoire	Données DVF

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

fonciers et immobiliers	immobilier résidentiel	> Évolution des niveaux de loyers > Évolution de la tension locative, du nombre de résidences secondaires	Données de recensement INSEE Clameur Tension locative
Suivi des objectifs de construction du PLH		> Mise à jour des hypothèses du PLH : point mort, construction neuve réelle, évolution démographique	Données de recensement INSEE
	Suivi des objectifs de production	> Détail de la construction neuve par type de produit (PLUS, PLAI, PLS, accession sociale, BRS, privé) et comparaison par rapport aux objectifs annuels et objectifs cumulés. > Évolution des typologies, des surfaces par typologie	RPLS Autorisations d'Urbanisme
	Analyse de la vacance	> Évolution brute et nette de la vacance > Analyse de la vacance par type de bien, durée de la vacance, typologies de propriétaires > Analyse de l'évolution de la vacance en fonction d'éventuels périmètres opérationnels (OPAH…)	LOVAC
	Suivi de la prospective territoriale	> Avancement de la mobilisation des sites PLH identifiés dans le référentiel foncier > Analyse du référentiel foncier par échéance et vocation > Comparaison du référentiel foncier avec les objectifs de production	Référentiel foncier mis à jour MAJIC Autorisations d'urbanisme
Suivi actions du PLH	Suivi de l'utilisation des outils fonciers	> Évolution de l'utilisation du fond de minoration foncière	EPF
		> Indicateurs qualitatifs	Cf. Autres fiches actions

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud


Programme Local de l'Habitat de la COBAS 2024-2030

Annexe 1. **Sites « PLH »**

Étude réalisée avec le concours du Département de la Gironde

Gironde LE DÉPARTEMENT

Ville & Habitat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Arcachon

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	Programmation LLS
861	Photo aérienne et croisement de données (KADATA)	UP6	Gisement	Police municipale	1 122	6	6
907	CMS	UM1	Projet	Site EPF - Projet Gironde Habitat	258	8	8
944	Photo aérienne et croisement de données (KADATA)	UP7	Gisement	Box de garages rue Coste	984		
949	CMS	UP8	Projet	65 av de la libération	595	13	13
951	CMS	UM4	Projet	Foncier Supermarché Casino - Domofrance	2 086	145	62
958	Entretien Commune	UC	Projet	Entrée de ville	3 577	140	42
959	Entretien Commune	UM2	Projet	Préemption EPFNA	570	20	20
7					**9 192**	**332**	**151**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 861

ARCACHON

Adresse: 98 Av De La Republique

Programmation
Avancement : **Gisement**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **6** dont LS: 6

Police municipale
bâtiment en mauvais état sur un emplacement stratégique. 5/6LLS. En procédure de Maitrise d'Oeuvre pour choisir l'architecte. Choix du bailleur social en 2024. Echéance 2025/2026.
Origine du repérage : Photo aérienne et croisement de données (KADATA)

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 1122 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1122 m2
(Surface totale : 1122 m2)

Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UP6
(Zone correspondant aux secteurs d-habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AK0174	1 122	COMMUNE	COMMUNE D'ARCACHON	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 907

ARCACHON

Adresse: 11 Crs Tartas

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **8** dont LS: 8

Site EPF - Projet Gironde Habitat

DPU - Projet Gironde Habitat - 2023. Permis prévu pour 2024
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 258 m2

Total surface cadastrée : 258 m2
(Surface totale : 258 m2)

Occupation

Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UM1
(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AE0454	258	PRIVE	COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 11 CRS TARTAS	COPROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 944

ARCACHON

Adresse: 49 Rue Coste

Programmation

Avancement : **Gisement**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Box de garages rue Coste

Box de garages au sein d'un tissu pavillonaire. Mutation possible.
Origine du repérage : Photo aérienne et croisement de données (KADATA)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 984 m2

Total surface cadastrée : 984 m2
(Surface totale : 984 m2)

Occupation

Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UP7
(Zone correspondant aux secteurs d-habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AN0237	984	PRIVE	DESTANS-BEYLIER D-B ASSOCIES	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 949

ARCACHON

Adresse: 65 Av De La Liberation

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **13** dont LS: 13

65 av de la libération

Opération Domofrance (promoteur Kalilog) - 13 PLS - PC prévu pour fin 2023.
Travaux 2024
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 595 m2

Total surface cadastrée : 595 m2
(Surface totale : 595 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UP8
(Zone correspondant aux secteurs d-habitats à dominante de maisons individuelles et de zones pavillonnaires dont le caractère est à préserver et à valoriser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AO0173	595	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 951

ARCACHON

Adresse: Bd Marechal Leclerc

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **145** dont LS: 62

Foncier Supermarché Casino - Domofrance

62 LLS : 29 PLUS 22 PLAI 11 PLS - Date de financement: 2022 11 BRS 72 logements privés
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2086 m2

Total surface cadastrée : 2086 m2
(Surface totale : 2089 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UM4
(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AK0580p	2 086	PRIVE	AEW IMMOCOMMERCIAL	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 958

ARCACHON

Adresse: 8 Bd Mestrezat

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **140** dont LS: 42

Entrée de ville

Objectif: traiter l'entrée de ville d'Arcachon.Modification simplifiée du PLU. Vers UC. Commerces en rdc + stationnement en sous-sol.
Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 3
Nb. bâtiments : 4

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3577 m2

Total surface cadastrée : 3577 m2
(Surface totale : 3576 m2)

Occupation

Logements existants : 4
(dont vacants : 2)

Locaux commerciaux : 12

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UC
(Zone correspondant aux secteurs d-activité (services, commerces, artisanat, bureaux) constitués en noyau dans les secteurs pavillonnaires)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AO0302	1 301	PRIVE	COPROPRIETAIRES DES 4 ET 6 BOULEVARD MESTREZAT	COPROPRIETE
AO0300	946	PRIVE	_X_	INDIVISION
AO0304	1 330	PRIVE	FINANCIERE CGC MAUMON	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 959

ARCACHON

Adresse: 2 Rue Thomas Illyricus

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **20** dont LS: 20

Préemption EPFNA

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 4
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 570 m2

Total surface cadastrée : 570 m2
(Surface totale : 569 m2)

Occupation

Logements existants : 4
(dont vacants : 0)

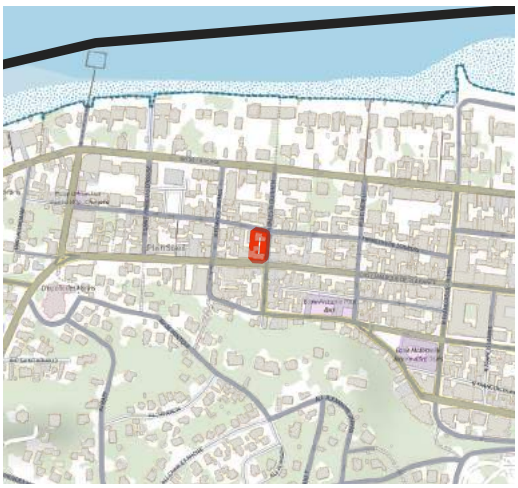
Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UM2
(Zone correspondant aux secteurs centraux où une mixité des fonctions est encouragée (logements, commerces, services, bureaux, équipements publics etc.))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AD0395	105	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0202	76	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0203	211	PRIVE	_X_	INDIVISION
AD0396	178	PRIVE	COPROPRIETAIRES DU 119 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE	COPROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Teste de Buch

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	Programmation LLS
151	CMS	UNA	Projet	Densification Résidence Joli Bois - Domofrance	11 628	81	56
636	EPF - parcelles maîtrisées	2AU	Projet	Façade maritime	28 930	non connu	non connu
843	EPF - site de projet	UAb	Projet	Secteur gare	4 044	non connu	non connu
847	EPF - site de projet	2AU	Projet	Sécary	51 467	150	90
859	EPF - site de projet	UE	Projet	EHPAD Les arbousiers - CMS	20 611	100	50
870	EPF - site de projet	2AU	Projet	Gironde Habitat - Baou	3 571	131	101
872	CMS	UH	Projet	FJT2 hippodrome	4 495	43	43
873	CMS	UB	Projet	rue Henri Dheurle	2 033	5	0
874	CMS	UP	Projet	les Pins de Cazaux	5 206	30	23
875	CMS	UB	Projet	3 rue Lody	2 902	24	15
876	CMS	UA	Permis déposé	Ilôt Castelnau	3 061	49	24
877	CMS	UAa	(Permis accordé)	Ilôt Franklin Rue Dignac / rue du 14 juillet	5 640	110	37
879	CMS	UP	Projet	allée du souvenir Français- cimetière	23 421	54	43
880	CMS	UB	(Permis accordé)	Terrain foot Cazaux / Allée André Lafont	12 341	45	16
882	CMS	NLC	Projet	Cap de Mount	57 505	160	90
883	CMS	UAb	Projet	Ex Caserne Pompiers	4 898	64	32
884	CMS	UA	Projet	Ilôt des Boyens	3 576	50	25
887	CMS	UBa	Projet	St Exupéry / CDC Habitat	44 480	80	80
892	CMS	UC	(Permis accordé)	Rue de Maugis	8 954	31	16
894	CMS	UAa	Projet	Impasse Galliéni nord	965	9	9
935	EPF - parcelles maîtrisées	UB	Projet	9 rue André Lesca	5 536	non connu	non connu
939	EPF - parcelles maîtrisées	UB	Projet	63 avenue Saint Exupéry	2 048	26	20
961	Entretien Commune	UB	(Permis accordé)	résidence Commandant Marzac	4 137	29	29
971	Entretien Commune	UAa	(Permis accordé)	Ilot rue Castelnau	1 560	40	14
24					**313 009**	**1311**	**813**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 151

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 1 Sq Jolibois

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **81** dont LS: 56

Densification Résidence Joli Bois - Domofrance
Projet de renouvellement urbain sur le quartier. Pas de construction sur la parcelle commune. 100 à 120 logements sur l'ensemble du quartier. Densification avec création de nouveau plots. Livraison 2027. 81 logements neufs : 25 BRS, 56 LL
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 11628 m2

Total surface cadastrée : 11628 m2
(Surface totale : 11628 m2)

Occupation

Logements existants : 203
(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : UNA
(UNA : Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat collectif de densité moyenne, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
DA0475p	11 628	PRIVE	DOMOFRANCE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 636

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Boulevard Général Leclerc

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Façade maritime

Projet global de renouvellement de la façade maritime. Zone 2AU. Programmation équipements publics, commerces, et logements.
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 29
Nb. propriétaires : 16
Nb. bâtiments : 23

Surf. Commune : 10592 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 18338 m2

Total surface cadastrée : 28930 m2
(Surface totale : 28997 m2)

Occupation

Logements existants : 22
(dont vacants : 8)

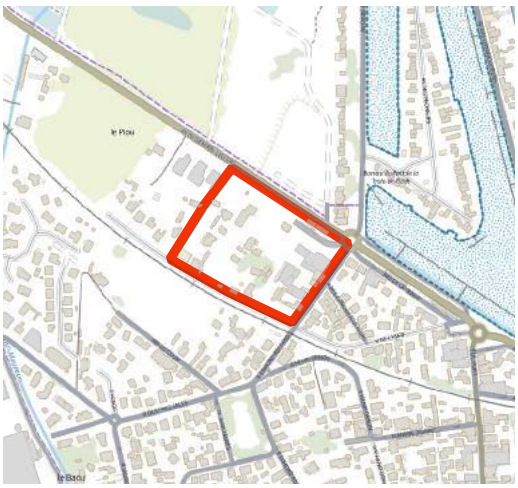
Locaux commerciaux : 6

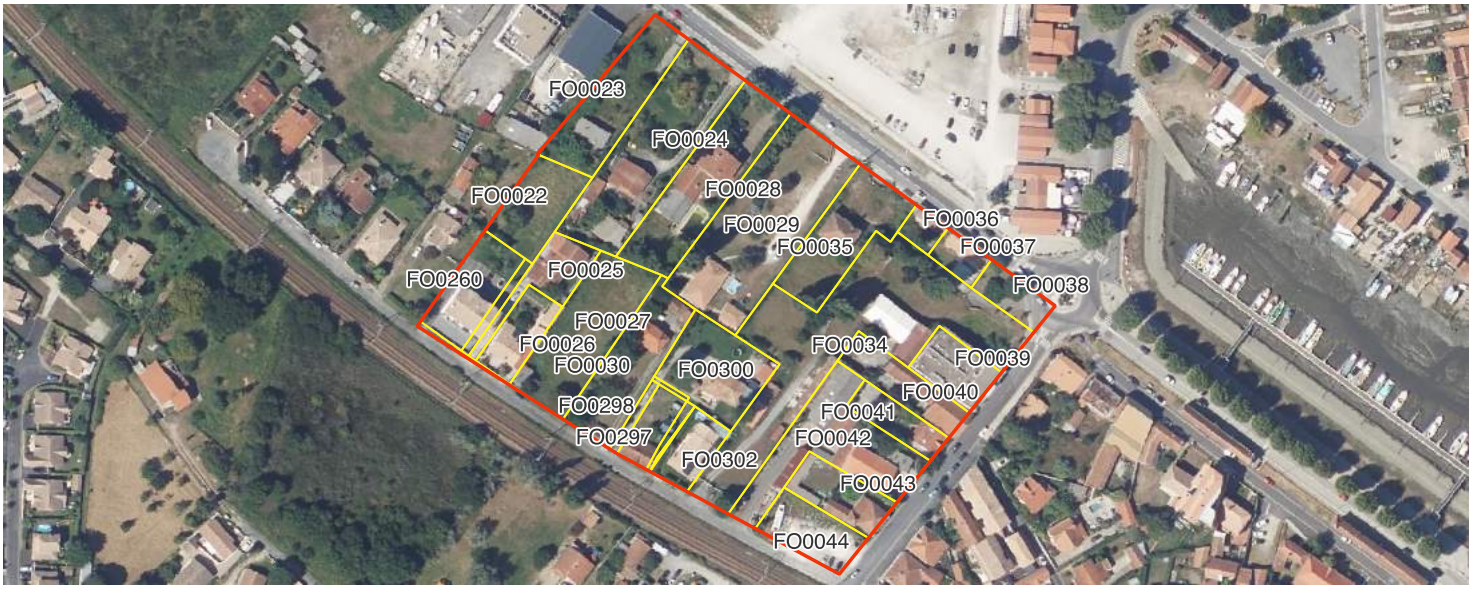
PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : 2AU
(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FO0024	2 395	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0299	28	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0026	599	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0300	1 232	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0023	1 376	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0039	626	PRIVE	QUINCAILLERIE BAILLARGEAT	PLEINE PROPRIETE
FO0042	1 790	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0040	741	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0041	490	PRIVE	_X_	INDIVISION
FO0302	518	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0303	13	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0298	111	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FO0260	877	PRIVE	SODIEM	PLEINE PROPRIETE
FO0035	1 338	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0043	699	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FO0044	730	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 843

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9003 Sq Du 18 Juin 1940

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Secteur gare

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 4044 m2

Total surface cadastrée : 4044 m2
(Surface totale : 4044 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

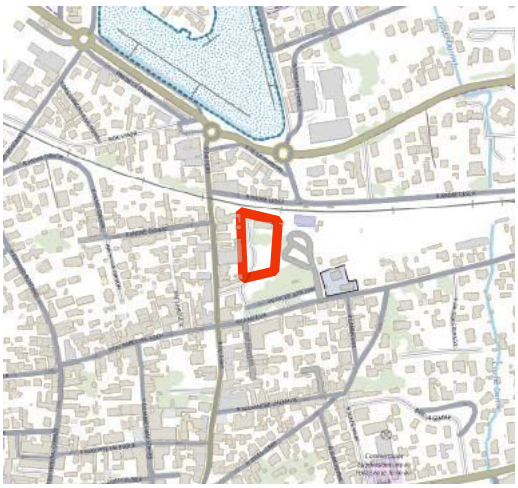
Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UAb
(UAb : Secteur délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0193p	4 044	PRIVE	SOCIETE NATIONALE SNCF	AUTRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 847

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Secary

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **150** dont LS: 90

Sécary

Projet 2 - Action fonciere en faveur de la production de logements 38 maisons groupées 10 TAB 102 logements en collectif R+1 et ponctuellement R+2
Déclaration de projet en cours. Concertation réalisée. Etude d'impact en cours.
Echéance 2026. 60% LLS. 90LLS.
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 1217 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 50250 m2

Total surface cadastrée : 51467 m2
(Surface totale : 51469 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

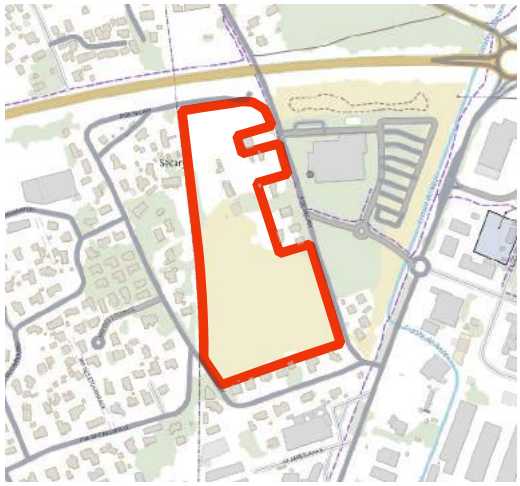
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : 2AU
(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GZ0202	225	PRIVE	_X_	INDIVISION
GZ0203	50 025	PRIVE	_X_	INDIVISION
GZ0001	1 217	AUTRE_PUB	ETAT PAR DIRECTION DE L IMMOBILIER DE L ETAT, MINISTERE	AUTRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 859

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Montagnette Nord

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **100** dont LS: 50

EHPAD Les arbousiers - CMS
100 Logements dont 50 LLS sur la partie est. PC délivré, attente de relocalisation de l'EPHAD sur le site de l'hopital. Avant 2030.
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière
Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 4

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 20611 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 20611 m2
(Surface totale : 20611 m2)

Occupation
Logements existants : 3
(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UE
(UE : Zone urbaine du pôle santé actuel de l'hôpital Jean Hameau)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FZ0140	1 856	AUTRE_PUB	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON	PLEINE PROPRIETE
FZ0133	18 755	AUTRE_PUB	CENTRE HOSPITALIER D'ARCACHON, UGECAM D AQUITAINE	BAIL EMPHYTEOTIQUE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 870

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Du Baou

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Mixte**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **131** dont LS: 101

Gironde Habitat - Baou

Projet 1 - Action fonciere en faveur de la production de logements Gironde Habitat. 101 LLS, 30 libres + commerce et tertiaire. Echéance 2027/2028
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6
Nb. propriétaires : 6
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 1375 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2196 m2

Total surface cadastrée : 3571 m2
(Surface totale : 42441 m2)

Occupation

Logements existants : 14
(dont vacants : 4)

Locaux commerciaux : 17

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : 2AU
(2AU : Zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0779	25	PRIVE	BC LA PALUE	PLEINE PROPRIETE
FY0780	264	PRIVE	BC LA PALUE, LES COPROPRIETAIRES	COPROPRIETE
FY0037	462	AUTRE_PUB	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	PLEINE PROPRIETE
FY0039	585	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 529 AS430	COPROPRIETE
FY0036	913	AUTRE_PUB	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE	PLEINE PROPRIETE
FY0038	1 322	PRIVE	J M P	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 872

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Le Becquet

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **43** dont LS: 43

FJT2 hippodrome

Extension FJT Hippodrome
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 4495 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 4495 m2
(Surface totale : 4495 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : UH
(UH : Zone urbaine dédiée à l'activité de l'hippodrome du Becquet qui nécessite des équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à l'accueil du public)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
AY0634	3 648	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
AY0636	847	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 873

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Henri Dheurle

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **5** dont LS:

rue Henri Dheurle
5 LS (maisons en BRS)
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 4
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 469 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 1564 m2

Total surface cadastrée : 2033 m2
(Surface totale : 2032 m2)

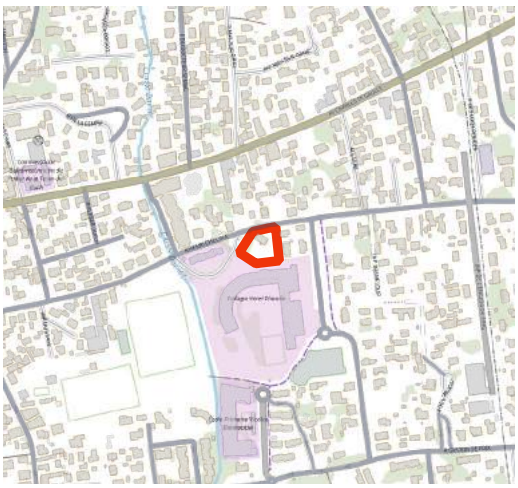
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FX0700	469	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FX0698	1 392	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE
FX0696	86	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE
FX0694	86	PRIVE	GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC AMENAGEMEN	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOURBOUX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 874

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Lot Les Pins De Cazaux

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 23

les Pins de Cazaux
Clef de Cazaux - vérifier périmètre
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 5206 m2

Total surface cadastrée : 5206 m2
(Surface totale : 5206 m2)

Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Extension
Zonage : UP
(UP : Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CO0310	5 206	PRIVE	PORT CAZAUX	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 875

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 3 Rue Lody

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **24** dont LS: 15

3 rue Lody
24 LLS + 5 BRS
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 5
Nb. propriétaires : 5
Nb. bâtiments : 7

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2902 m2

Total surface cadastrée : 2902 m2
(Surface totale : 2902 m2)

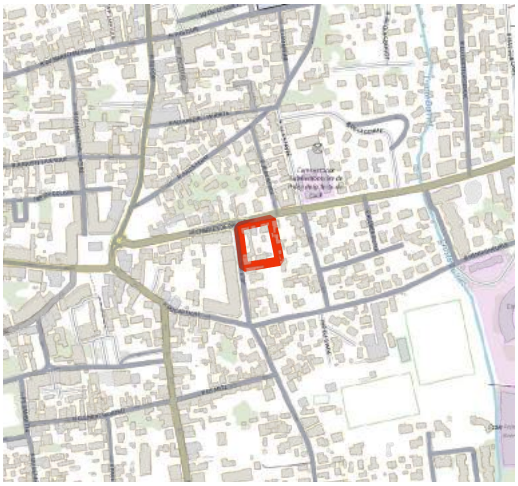
Occupation
Logements existants : 6
(dont vacants : 2)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0446	839	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FR0450	751	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FR0448	444	PRIVE	CLAIRSIENNE	PLEINE PROPRIETE
FR0447	595	PRIVE	_X_	INDIVISION
FR0449	273	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 876

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 7 Rue Du Gen De Castelnau

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **49** dont LS: 24

Ilôt Castelnau

Echéance 2025. Nouveau PC déposé.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 10
Nb. propriétaires : 8
Nb. bâtiments : 9

Surf. Commune : 163 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2898 m2

Total surface cadastrée : 3061 m2
(Surface totale : 3061 m2)

Occupation

Logements existants : 9
(dont vacants : 6)

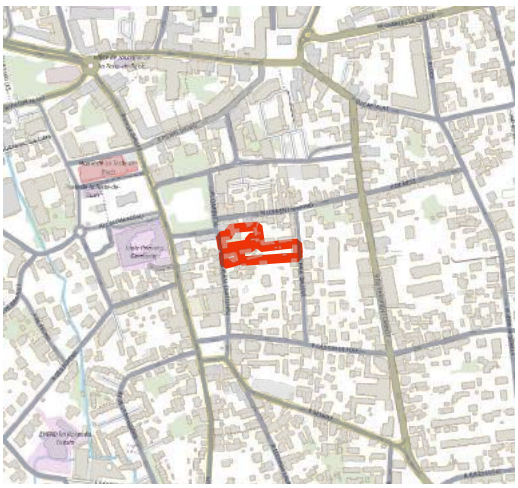
Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UA
(UA : Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FX0514	19	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0495	427	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0494	179	PRIVE	SETHI	PLEINE PROPRIETE
FX0512	71	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0511	147	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0496	458	PRIVE	_X_	INDIVISION
FX0515	469	PRIVE	_X_	INDIVISION
FX0510	609	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FX0493	163	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FX0501	519	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 877

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Pierre Dignac

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **110** dont LS: 37

Ilôt Franklin Rue Dignac / rue du 14 juillet

Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 16
Nb. propriétaires : 7
Nb. bâtiments : 11

Surf. Commune : 2594 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3046 m2

Total surface cadastrée : 5640 m2
(Surface totale : 5640 m2)

Occupation

Logements existants : 8
(dont vacants : 3)

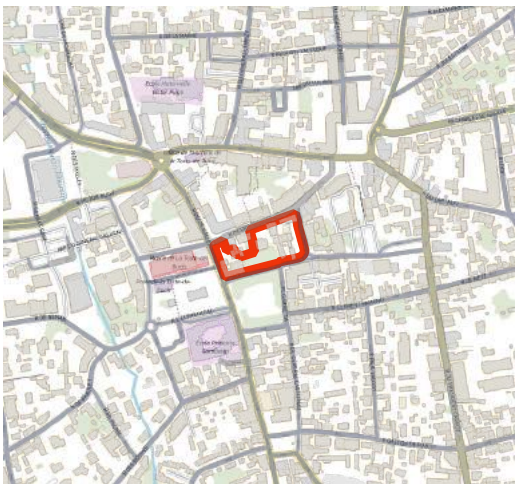
Locaux commerciaux : 8

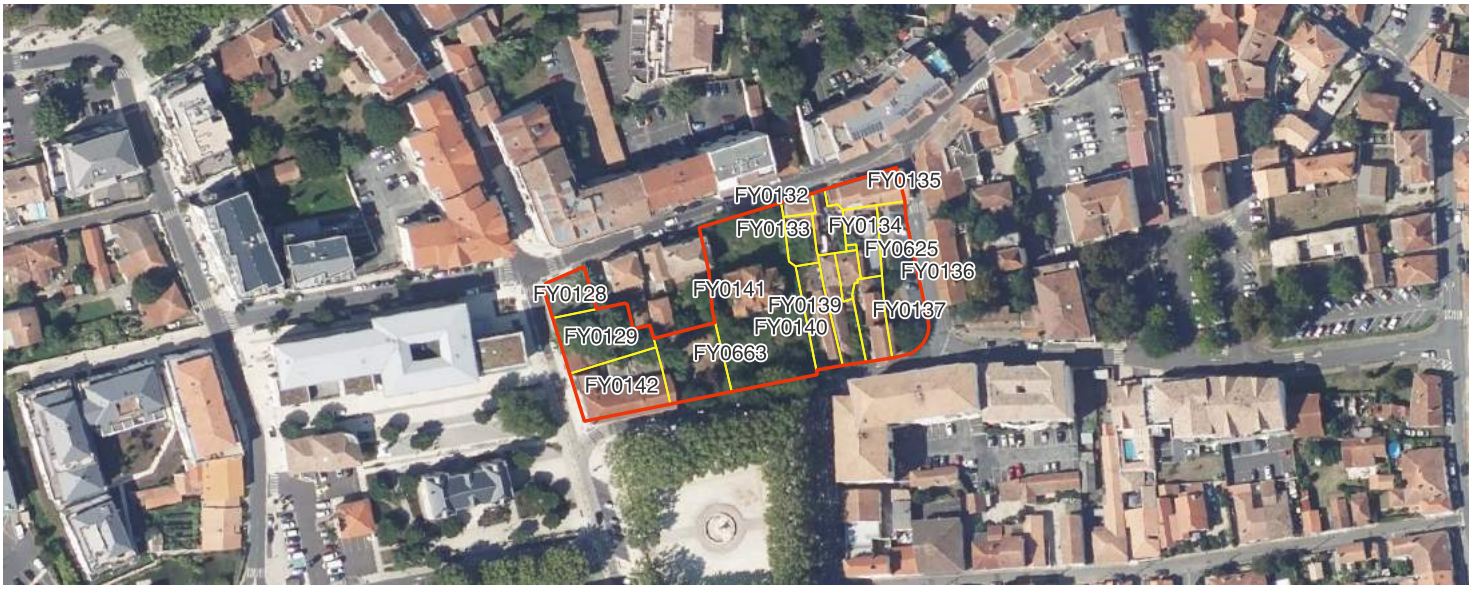
PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UAa
(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0626	7	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0139	260	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0625	219	PRIVE	FRANKLIN	PLEINE PROPRIETE
FY0138	95	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0137	257	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0135	232	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION
FY0140	288	PRIVE	ARCHI-PROD SARL	PLEINE PROPRIETE
FY0132	60	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0141	1 628	PRIVE	FAYAT IMMOBILIER	PLEINE PROPRIETE
FY0133	156	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0134	178	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0663	476	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0136	575	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0142	529	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0129	487	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0128	193	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BOSCS, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 879

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Lede De La Seuve

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **54** dont LS: 43

allée du souvenir Français - cimetière
attente de l'avis des domaines. Avant 2030. 54 Logements dont 80%LLS(SMS) (43LLS)
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 23421 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 23421 m2
(Surface totale : 23421 m2)

Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Extension
Zonage : UP
(UP : Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements))

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GO0120p	6 466	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
GO0202p	16 955	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 880

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9221 P Rue Raymond Sanchez Cazaux

Terrain foot Cazaux / Allée André Lafont
LLS + BRS
Origine du repérage : CMS

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **45** dont LS: 16

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 12341 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 12341 m2
(Surface totale : 12341 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

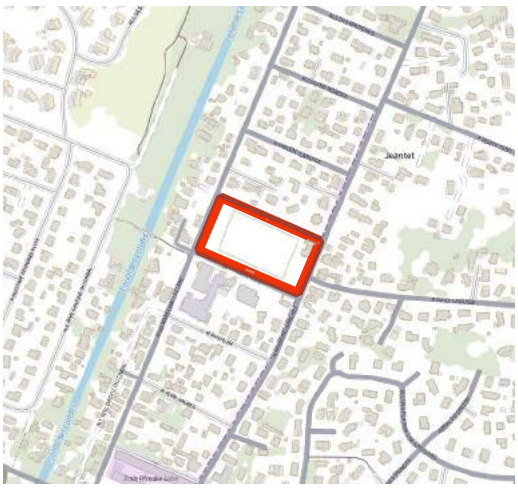
Locaux commerciaux : 2

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CS0036	12 341	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 882

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Jaumar

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **160** dont LS: 90

Cap de Mount

160 logements dont 60%LLS 90LLS avec BRS. Objectif livraison 2025. Procédure déclaration de projet en cours. Restitution des études environnementales en cours.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 57505 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 57505 m2
(Surface totale : 57505 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Extension
Zonage : NLC
(NLC : Zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CO0197	1 942	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
CO0198	55 563	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 883

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Av Charles De Gaulle

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **64** dont LS: 32

Ex Caserne Pompiers
PC en cours de discussion. 64Logements / 32LLS. Avant 2030
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 5

Surf. Commune : 1330 m2
Surf. EPCI : 3568 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 4898 m2
(Surface totale : 4898 m2)

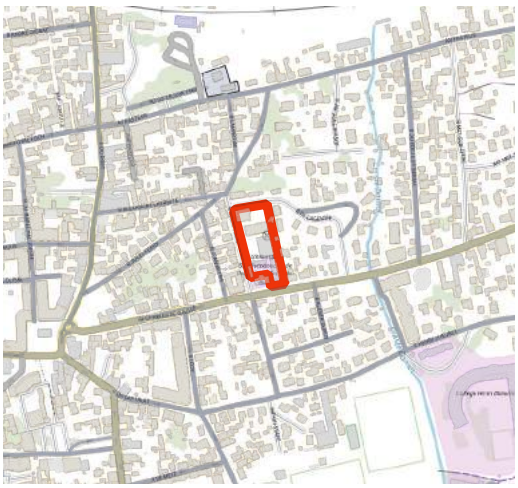
Occupation
Logements existants : 15
(dont vacants : 3)

Locaux commerciaux : 3

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UAb
(UAb : Secteur délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FR0399	3 568	EPCI	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD	PLEINE PROPRIETE
FR0400p	585	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FR0401	745	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 884

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Saubanna

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **50** dont LS: 25

Ilôt des Boyens
Pas avant 2027/2028
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 21
Nb. propriétaires : 11
Nb. bâtiments : 10

Surf. Commune : 1264 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2312 m2

Total surface cadastrée : 3576 m2
(Surface totale : 3576 m2)

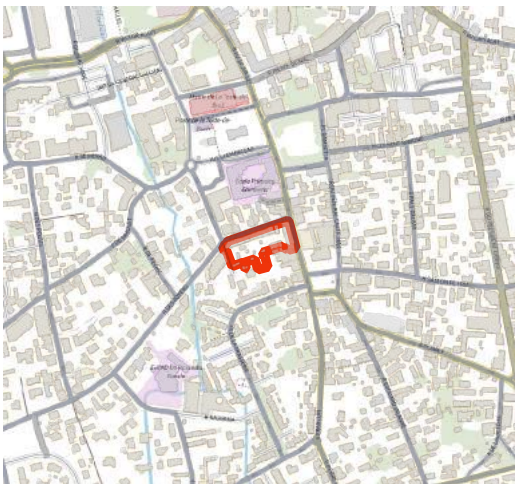
Occupation
Logements existants : 13
(dont vacants : 7)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UA
(UA : Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0206	324	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0200	83	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES, LOFT ONE	COPROPRIETE
FY0211	77	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0205	220	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0210	77	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0208	79	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0207	228	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0204	158	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0217	354	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0203	187	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0202	63	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0216	142	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0214	141	PRIVE	_X_	INDIVISION
FY0219	129	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0209	77	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FY0220	244	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 887

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue De Maugis

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **80** dont LS: 80

St Exupéry / CDC Habitat
Projet de renouvellement /densification
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 14
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 11

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 44480 m2

Total surface cadastrée : 44480 m2
(Surface totale : 44478 m2)

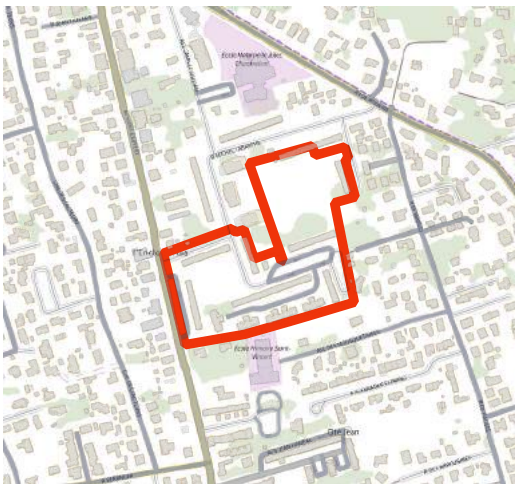
Occupation
Logements existants : 174
(dont vacants : 15)

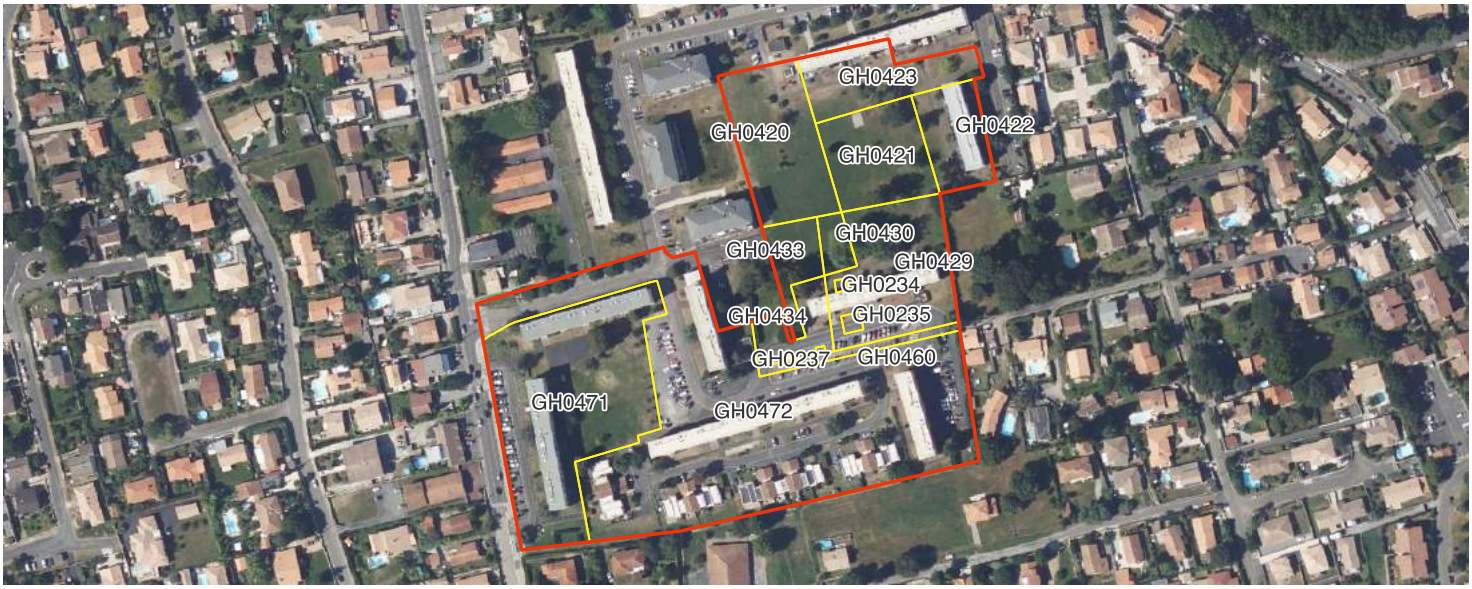
Locaux commerciaux : 2

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UBa
(UBa : Secteur délimite un secteur où prédominent habitat collectif et équipements publics dont la densité des constructions peut être plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0237	12	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0234	42	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0471	8 400	PRIVE	CLAIRSIENNE	PLEINE PROPRIETE
GH0433	1 050	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0235	97	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0434	1 136	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0429	4 076	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0421	2 715	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0460	489	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0423	2 421	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0422	1 768	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0472	18 215	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0420	3 582	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0430	477	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 892

LA TESTE DE BUCH

Adresse: L Enclos D Alis Sud

Programmation
Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **31** dont LS: 16

Rue de Maugis
PA délivré. 8LS + 16 lots libres
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 4
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 8954 m2

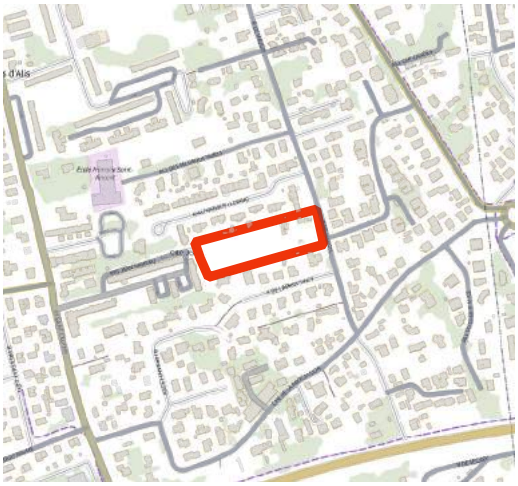
Total surface cadastrée : 8954 m2
(Surface totale : 8955 m2)

Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UC
(UC : Zone urbaine proche du centre ville : marquée par un habitat de transition associant les caractéristiques des zones du centre ville (continu ou semi-continu) et des zones pavillonnaires (discontinu))

Prescriptions au PLU :





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0123	3 219	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0122	1 734	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0121	1 441	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GH0124	2 560	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 894

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 4 Imp Du Gen Gallieni

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **9** dont LS: 9

Impasse Galliéni nord
Propriété EPF. Consultation opérateur terminée.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 965 m2

Total surface cadastrée : 965 m2
(Surface totale : 965 m2)

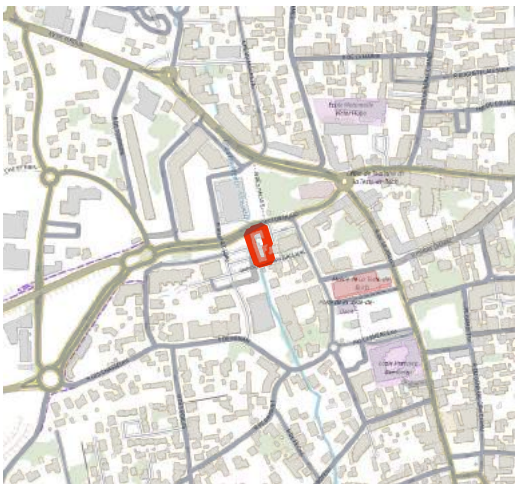
Occupation
Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 4

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UAa
(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FY0106	607	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FY0105	358	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 935

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 9 Rue Andre Lesca

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

9 rue André Lesca
Acquisitions en cours par l'EPF. Pas de programmation définie.
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière
Nb. parcelle : 16
Nb. propriétaires : 13
Nb. bâtiments : 16

Surf. Commune : 1948 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3588 m2

Total surface cadastrée : 5536 m2
(Surface totale : 5539 m2)

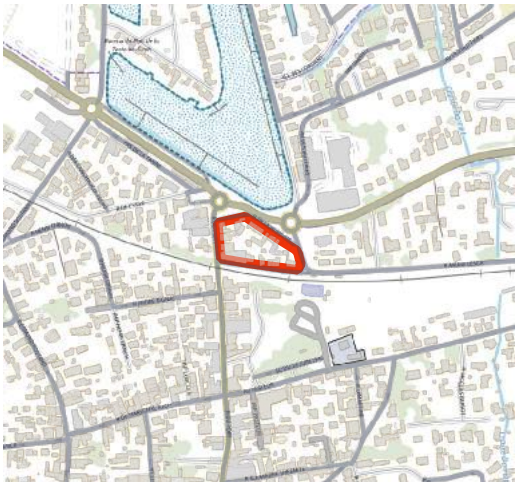
Occupation
Logements existants : 19
(dont vacants : 7)

Locaux commerciaux : 5

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FN0362	191	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0353	284	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0361	482	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0355	296	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0351	246	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0360	424	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0350	756	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0359	524	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0352	273	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0364	66	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0356	568	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0363	111	PRIVE	_X_	INDIVISION
FN0365	160	PRIVE	LES COPROPRIETAIRES DE LA PARCELLE AK 197	COPROPRIETE
FN0358	497	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
FN0357	444	COMMUNE	COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH	PLEINE PROPRIETE
FN0354	214	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 939

LA TESTE DE BUCH

Adresse: 63 Av St Exupery

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **26** dont LS: 20

63 avenue Saint Exupéry
projet bailleur social. 26 logements dont 20 LS
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière
Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2048 m2

Total surface cadastrée : 2048 m2
(Surface totale : 2048 m2)

Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GI0030	242	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
GI0031	1 806	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 961

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Res Du Cdt Marzac

résidence Commandant Marzac

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **29** dont LS: 29

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 4137 m2

Total surface cadastrée : 4137 m2
(Surface totale : 4137 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UB
(UB : Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
GH0004	5	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
GH0003	4 132	PRIVE	STE NATIONALE IMMOB AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 971

LA TESTE DE BUCH

Adresse: Rue Du Docteur A Ichard

Programmation

Avancement : **Permis accordé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **40** dont LS: 14

Ilot rue Castelnau

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6
Nb. propriétaires : 3
Nb. bâtiments : 6

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 1558 m2

Total surface cadastrée : 1558 m2
(Surface totale : 1558 m2)

Occupation

Logements existants : 8
(dont vacants : 3)

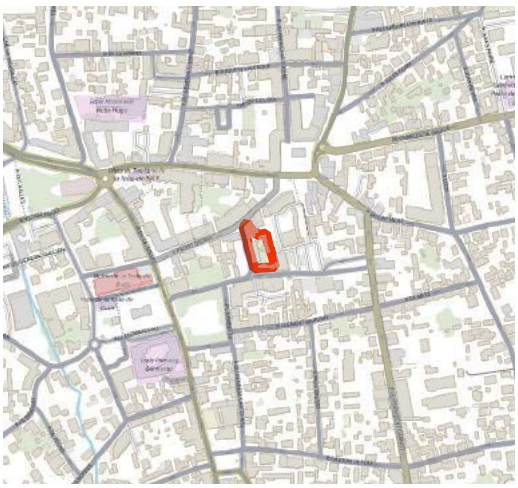
Locaux commerciaux : 7

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UAa
(UAa : Secteur délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
FX0008	630	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0002	178	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0006	206	PRIVE	JOSEPH-SEVERAC	PLEINE PROPRIETE
FX0009	15	PRIVE	M J S	PLEINE PROPRIETE
FX0001	123	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION
FX0007	406	PRIVE	M J S, _X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Gujan-Mestras

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	Programmation LLS
59	CMS	UD	Projet	allée des Places - site n°25 - SMS à 70%	3 935	33	20
65	CMS	UD	Projet	allée du Sable - SMS 50%	2 770	10	5
66	CMS	UC	Permis déposé	276 allée de La Foret	8 025	65	32
134	CMS	1AUD	Permis déposé	allée Lespurgères (Mestrasseau Nord - Site n°62)	8 711	30	15
238	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	86 Rue Dejean Castaing	3 448	20	10
239	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	128 B Rue Aime Broustaut	2 993	24	12
244	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	160 All De Haurat	3 262	16	8
247	Entretien Commune	UD	Projet	allée Marc Combecave - Bichoque-Nord	3 793	23	8
279	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	allée de Cazaux	2 837	17	9
899	CMS	UD	Projet	11 allée de Mongilard - Site n°22	3 642	30	15
931	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	28 Rue Pasteur	6 457	56	28
932	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	12 allée du Petit Mestey - Site EPF	1 668	18	9
933	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Permis déposé	Cours De Verdun	7 593	58	29
934	EPF - parcelles maîtrisées	UC	Projet	25 rue du Docteur Bézian - site EPF	1 616	12	6
940	EPF - parcelles maîtrisées	UD	Projet	72 rue du Maréchal Foch - site EPF	1 625	12	6
941	CMS	UE	Permis déposé	1 avenue de Césarée - MS18	3 127	82	32
962	Entretien Commune	UD	Projet	201 Av Mal De Lattre De Tassigny	2 201	18	9
963	Entretien Commune	UA	Projet	36 Crs De La Republique	1 796	16	8
964	Entretien Commune	UA	Projet	128 Crs De La Republique	2 254	non connu	non connu
19					**71 753**	**540**	**261**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 59

GUJAN MESTRAS

Adresse: All Des Places

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **33** dont LS: 20

Site n°25 - SMS à 70%
SMS à 70%. Pas d'échéance connue. 33 logements dont 20 LS. sortie possible avant 2030.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3935 m2

Total surface cadastrée : 3935 m2
(Surface totale : 3935 m2)

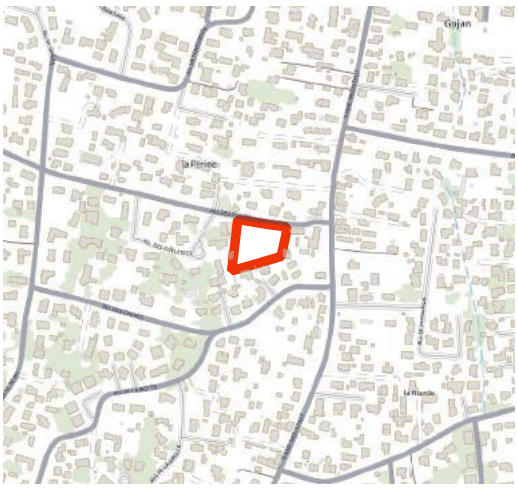
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0122	3 935	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BENAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 65

GUJAN MESTRAS

Adresse: Calibey

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **10** dont LS: 5

SMS 50%
Terrain étroit difficile à construire : objectif de densité difficile à atteindre. 10 Logements. SMS 50%. BRS en priorité.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2770 m2

Total surface cadastrée : 2770 m2
(Surface totale : 2770 m2)

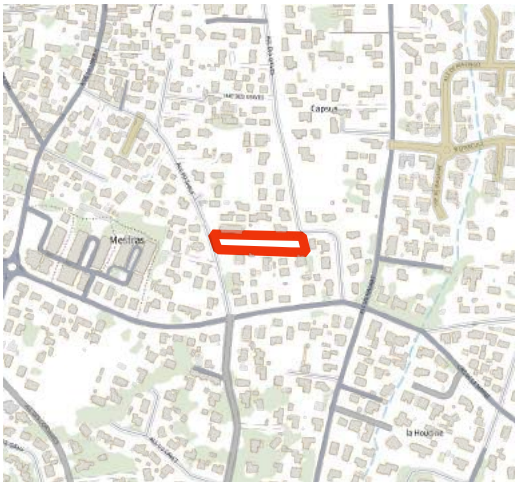
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0286	2 770	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES BENAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 66

GUJAN MESTRAS

Adresse: 276 All De La Foret

Programmation
Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **65** dont LS: 32

276 All De La Foret
65 logements dont 50%LS. Permis délivré et purgé.
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 8025 m2

Total surface cadastrée : 8025 m2
(Surface totale : 8025 m2)

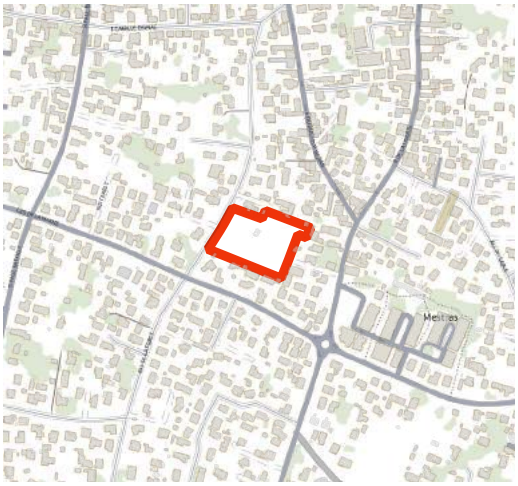
Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UC
(UC)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0385	8 025	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 134

GUJAN MESTRAS

Adresse: Mestrasseau-nord

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n°62

PC septembre 2023. 50%LS - 30 logements dont 15LS
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 6
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 8711 m2

Total surface cadastrée : 8711 m2
(Surface totale : 8711 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : 1AUD
(1AUD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CC0211	424	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0210	9	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0212	5 590	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
CC0213	13	PRIVE	_X_	INDIVISION
CC0214	1 627	PRIVE	_X_	INDIVISION
CC0054	1 048	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 238

GUJAN MESTRAS

Adresse: 86 Rue Dejean Castaing

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **20** dont LS: 10

86 Rue Dejean Castaing
Consultation attribuée par l'EPF. 20 Logements dont 10LS. Pour 2025
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3448 m2

Total surface cadastrée : 3448 m2
(Surface totale : 3449 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

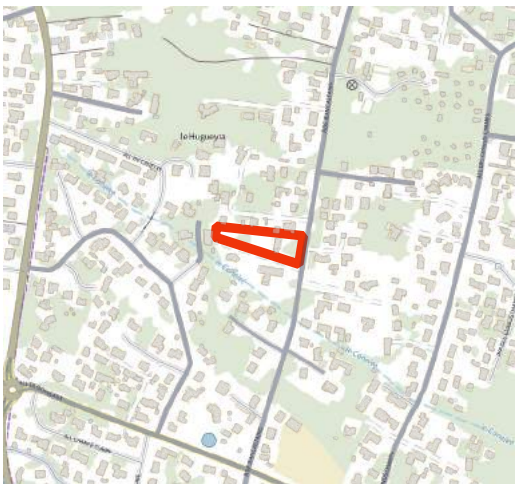
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CN0024	3 448	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 239

GUJAN MESTRAS

Adresse: 128 B Rue Aime Broustaut

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **24** dont LS: 12

128 B Rue Aime Broustaut
PC délivré. Portage EPF. 24 logements dont 12 LS.
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2993 m2

Total surface cadastrée : 2993 m2
(Surface totale : 2993 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CP0131	2 993	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 244

GUJAN MESTRAS

Adresse: 160 All De Haurat

Programmation
Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **16** dont LS: 8

160 All De Haurat
Dans la tache urbaine
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3262 m2

Total surface cadastrée : 3262 m2
(Surface totale : 3262 m2)

Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CV0029	3 262	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 247

GUJAN MESTRAS

Adresse: Bichoque-nord

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **23** dont LS: 8

Bichoque-Nord

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3793 m2

Total surface cadastrée : 3793 m2
(Surface totale : 3793 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

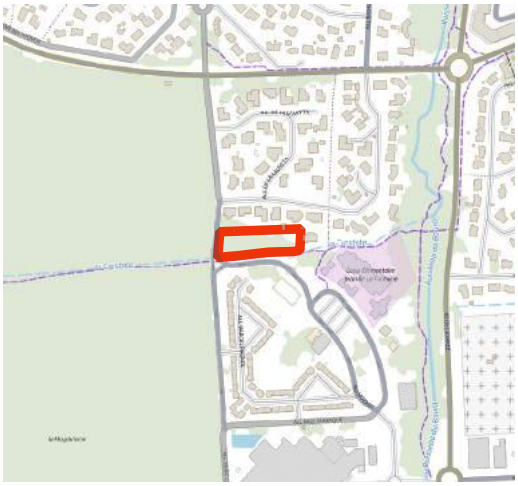
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CZ0049	3 793	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 279

GUJAN MESTRAS

Adresse: All De Cazaux

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **17** dont LS: 9

Clairsienne 17 logts dont 9LS
Dans la tache urbaine. Pour 2025. 59%LS
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière
Nb. parcelle : 4
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2837 m2

Total surface cadastrée : 2837 m2
(Surface totale : 2838 m2)

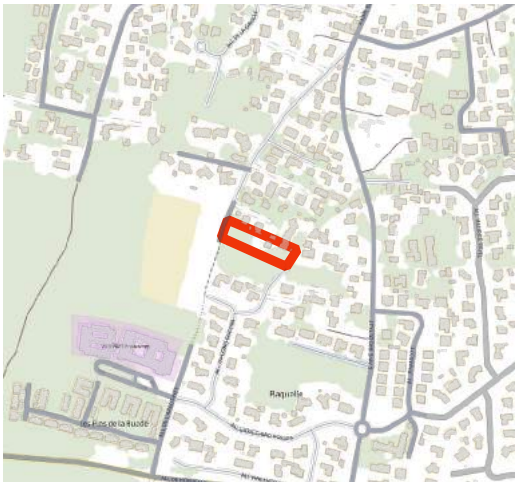
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CI0391	60	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
CI0366	310	PRIVE	_X_	INDIVISION
CI0367	1 665	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
CI0365	802	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 899

GUJAN MESTRAS

Adresse: 11 All De Mongilard

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **30** dont LS: 15

Site n°22
Vigilance à avoir sur l'accès à la parcelle (servitude de passage)
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 3642 m2

Total surface cadastrée : 3642 m2
(Surface totale : 3642 m2)

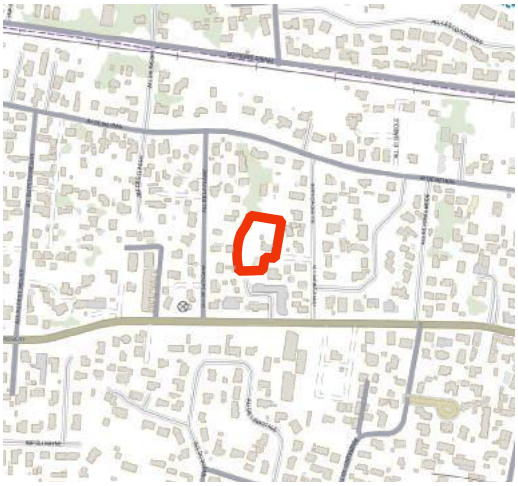
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0121	3 642	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 931

GUJAN MESTRAS

Adresse: 28 Rue Pasteur

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **56** dont LS: 28

28 Rue Pasteur

56 logements dont 28 LS. Portage EPF en cours. Sortie 2025
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 6457 m2

Total surface cadastrée : 6457 m2
(Surface totale : 6457 m2)

Occupation

Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

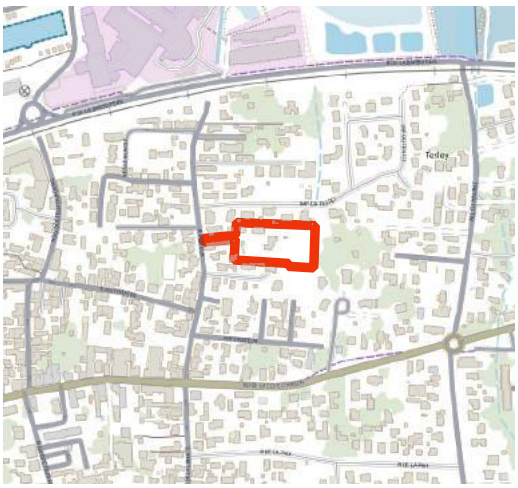
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BM0936	70	PRIVE	_X_	INDIVISION
BM0294	6 387	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 932

GUJAN MESTRAS

Adresse: 12 All Du Petit Mestey

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **18** dont LS: 9

Site EPF

PC purgé. 18 logements dont 9 LS.
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 1668 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1668 m2
(Surface totale : 1669 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0176	1 668	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 933

GUJAN MESTRAS

Adresse: Crs De Verdun

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **58** dont LS: 29

Crs De Verdun

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 7593 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 7593 m2
(Surface totale : 7594 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

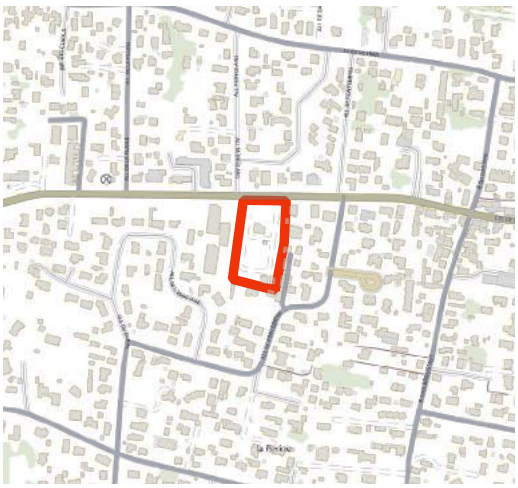
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0026	7 593	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 934

GUJAN MESTRAS

Adresse: 25 Rue Du Docteur Bezian

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **12** dont LS: 6

Site EPF
En attente de PC
Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 1616 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1616 m2
(Surface totale : 1617 m2)

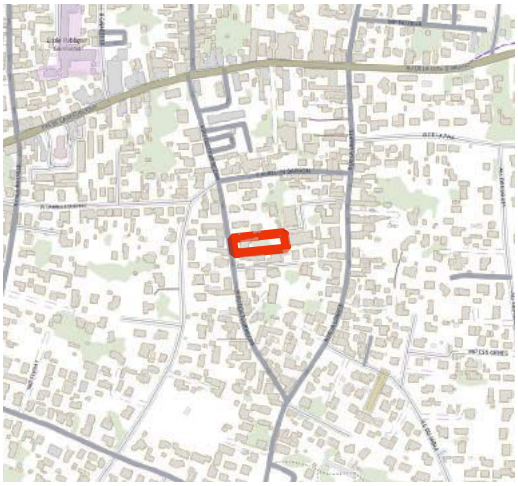
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UC
(UC)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CB0095	1 616	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 940

GUJAN MESTRAS

Adresse: 72 Rue Du Marechal Foch

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **12** dont LS: 6

Site EPF

Origine du repérage : EPF - parcelles maîtrisées

Structure Foncière

Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 2

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 1625 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 1625 m2
(Surface totale : 1625 m2)

Occupation

Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

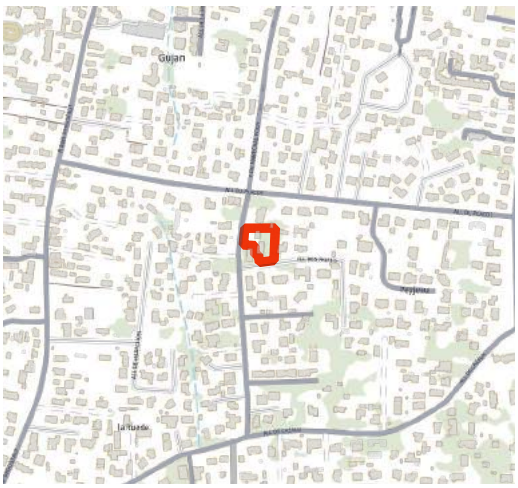
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BY0669	185	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE
BY0667	1 440	EPF	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 941

GUJAN MESTRAS

Adresse: 1 Av De Cesaree

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **82** dont LS: 32

MS18 - Place du Général de Gaulle
PC attribué et purgé. Terrain vendu. 82 logements dont 32LS. Pour 2025
Origine du repérage : CMS

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 3127 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 0 m2

Total surface cadastrée : 3127 m2
(Surface totale : 3127 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 1)

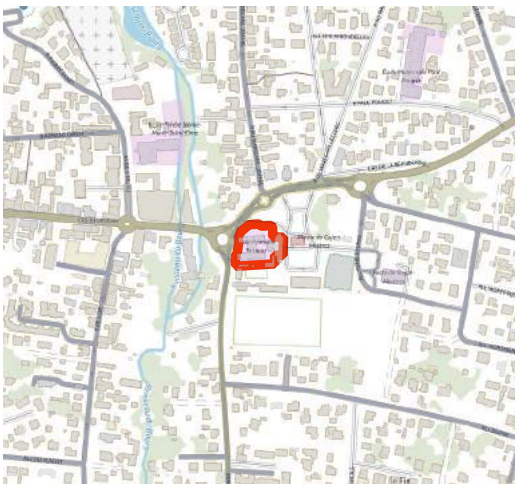
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UE
(UE)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BZ0148	3 127	COMMUNE	COMMUNE DE GUJAN MESTRAS	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 962

GUJAN MESTRAS

Adresse: 201 Av Mal De Lattre De Tassigny

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **18** dont LS: 9

201 Av Mal De Lattre De Tassigny

Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2201 m2

Total surface cadastrée : 2201 m2
(Surface totale : 2206 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

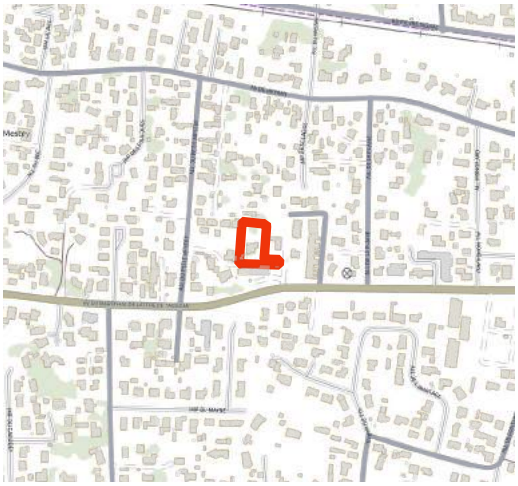
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UD
(UD)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BP0169	2 201	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 963

GUJAN MESTRAS

Adresse: 36 Crs De La Republique

Programmation

Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **16** dont LS: 8

36 Crs De La Republique

PC déposé été 2023.
Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 1796 m2

Total surface cadastrée : 1796 m2
(Surface totale : 1795 m2)

Occupation

Logements existants : 4
(dont vacants : 1)

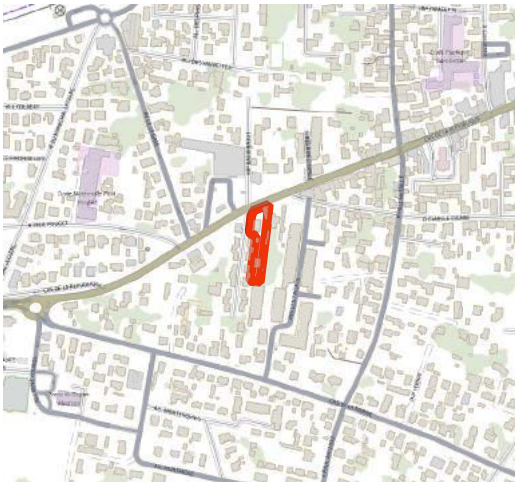
Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UA
(UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
CA0028	886	PRIVE	_X_	INDIVISION
CA0029	730	PRIVE	_X_	INDIVISION
CA0030	180	PRIVE	16 RUE DE LA COUR DES AIDES	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 964

GUJAN MESTRAS

Adresse: 128 Crs De La Republique

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

128 Crs De La Republique
PC sera probablement déposé en octobre 2023. 57%LS. Programmation à confirmer.
Origine du repérage : Entretien Commune

Structure Foncière
Nb. parcelle : 2
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2254 m2

Total surface cadastrée : 2254 m2
(Surface totale : 2262 m2)

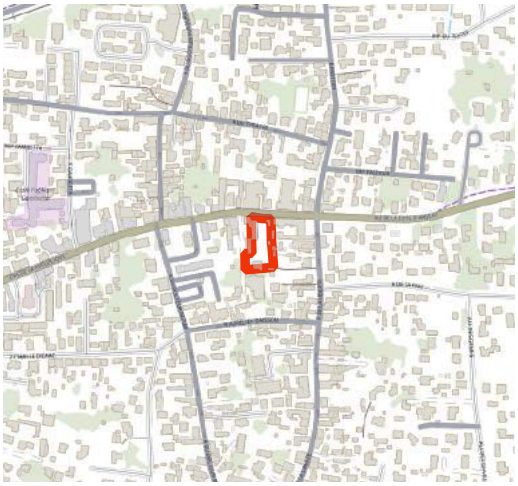
Occupation
Logements existants : 1
(dont vacants : 1)

Locaux commerciaux : 3

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UA
(UA)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BM0464	1 009	PRIVE	ROJEAN	PLEINE PROPRIETE
BM0465	1 245	PRIVE	ROJEAN	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le Teich

Sites PLH

Sites	Origine repérage	zonage	échéance	Nom du site	Surface cadastrale	Programmation	Programmation LLS
400	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCp	Permis déposé	rue des Poissonniers (SMS - Projet C - Quartus)	4 379	65	36
401	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCp	Permis déposé	angle rue des Poissoniers et rue de la Petite Forêt SMS Projet B - Projet Quartus	4 514	36	15
911	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Permis déposé	9 rue du Port (SMS Projet G)	6 243	73	55
910	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Permis déposé	72 avenue de la Côte d'Argent (SMS Projet H)	2 436	43	13
854	PLU (SMS/OAP/ERL)	UCca	Projet	8 avenue Coulet (Projet 1 EPF - SMS A)	5 408	78	39
856	EPF - site de projet	UCca	Prospectif	rue de Jeangard (Projet 6)	10 777	non connue	non connue
6					**33 757**	**295**	**158**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 400

LE TEICH

Adresse: 9083 Rue Des Poissonniers

Programmation
Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **65** dont LS: 36

SMS - Projet C - Quartus
Rue des Poissoniers - Dans la tache urbaine
Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière
Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 4379 m2

Total surface cadastrée : 4379 m2
(Surface totale : 4379 m2)

Occupation
Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCp
(Secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0083	4 379	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 401

LE TEICH

Adresse: Champs De Pelles

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **36** dont LS: 15

SMS Projet B - Projet Quartus
Rue des poissonniers/Rue de la petite forêt - Livraison 2024-2025 -PC en cours d'instruction - Dans la tache urbaine
Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 0

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 4514 m2

Total surface cadastrée : 4514 m2
(Surface totale : 4514 m2)

Occupation

Logements existants : 0
(dont vacants : 0)

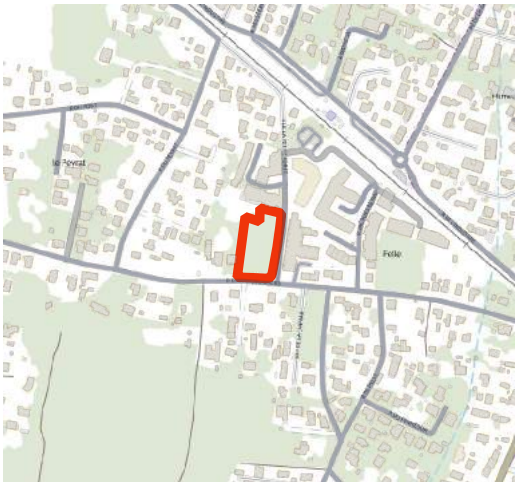
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCp
(Secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0095	4 514	PRIVE	_X_	INDIVISION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Sophie DES BEAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 854

LE TEICH

Adresse: 8 Av Coulet

Programmation
Avancement : **Projet**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **78** dont LS: 39

Projet 1 EPF - SMS A
Projet 1 - Action fonciere pour la production de logements - Domofrance PC sera déposé en 2023
Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière
Nb. parcelle : 7
Nb. propriétaires : 5
Nb. bâtiments : 5

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 5408 m2

Total surface cadastrée : 5408 m2
(Surface totale : 5408 m2)

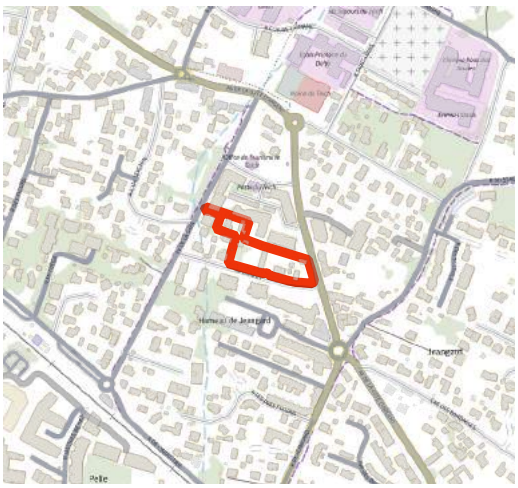
Occupation
Logements existants : 5
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0087	684	PRIVE	_X_	INDIVISION
BH0282	1 118	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0358	795	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF
BH0359	780	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0089	745	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0086	485	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0090	801	PRIVE	_X_	SEPARATION NU-PROPRIETE / USUFF

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Odile DES BOURBOUX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 856

LE TEICH

Adresse: Biche

Programmation

Avancement : **Prospectif**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : dont LS:

Projet 6

Projet 6 - Action fonciere pour la production de logements Rencontre promoteurs en cours. Pas de programmatoin connue. 1 projet présenté, 90 logements dont 45LS. Maximum, probablement moins. Sortie possible avant 2030
Origine du repérage : EPF - site de projet

Structure Foncière

Nb. parcelle : 3
Nb. propriétaires : 2
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 10777 m2

Total surface cadastrée : 10777 m2
(Surface totale : 10778 m2)

Occupation

Logements existants : 1
(dont vacants : 0)

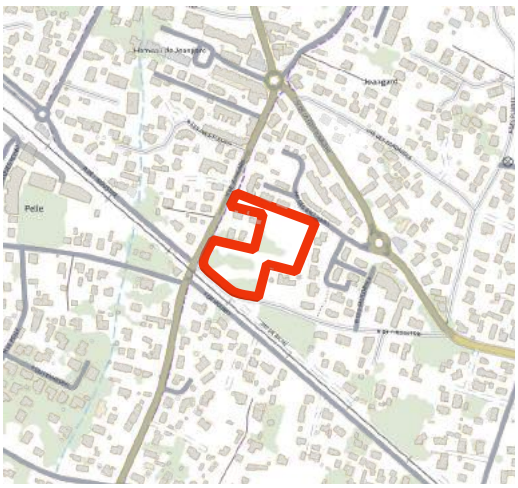
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BN0064p	564	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BN0067	531	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BN0121	9 682	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 910

LE TEICH

Adresse: 72 Av De La Cote D Argent

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **43** dont LS: 13

SMS Projet H
STOA Promotion
Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 5
Nb. propriétaires : 3
Nb. bâtiments : 3

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 2436 m2

Total surface cadastrée : 2436 m2
(Surface totale : 2511 m2)

Occupation

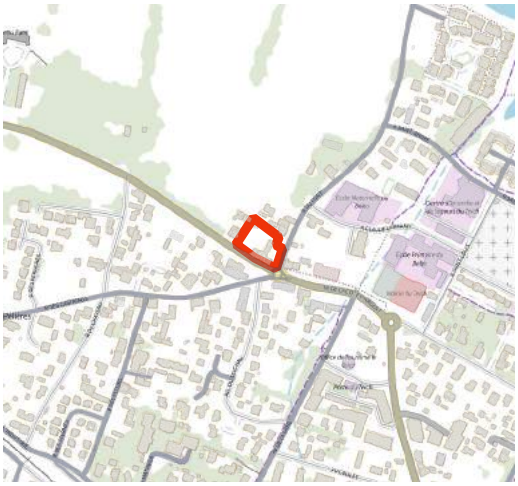
Logements existants : 2
(dont vacants : 0)

Locaux commerciaux : 1

PLU / Contraintes
Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0410	6	PRIVE	DU NOYER	PLEINE PROPRIETE
BH0409	237	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0057	433	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0058	606	PRIVE	_X_	PLEINE PROPRIETE
BH0408	1 154	PRIVE	DU NOYER	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Odile DES BOURDAUX, Présidente de la COBAS

KADATA

Mise à jour de la fiche : 14/02/2024

Site n° 911

LE TEICH

Adresse: 9 Rue Du Port

Programmation

Avancement : **Permis déposé**
Vocation : **Habitat**
Site PLH : **Oui**
Prog. Logements : **73** dont LS: 55

SMS Projet G

Rue du Port - Projet 3F Aménagement
Origine du repérage : PLU (SMS/OAP/ERL)

Structure Foncière

Nb. parcelle : 1
Nb. propriétaires : 1
Nb. bâtiments : 1

Surf. Commune : 0 m2
Surf. EPCI : 0 m2
Surf. EPF : 0 m2
Surf. Autre prop. publics : 0 m2
Surf. Copropriété : 0 m2
Surf. prop privés : 6243 m2

Total surface cadastrée : 6243 m2
(Surface totale : 6420 m2)

Occupation

Logements existants : 4
(dont vacants : 0)

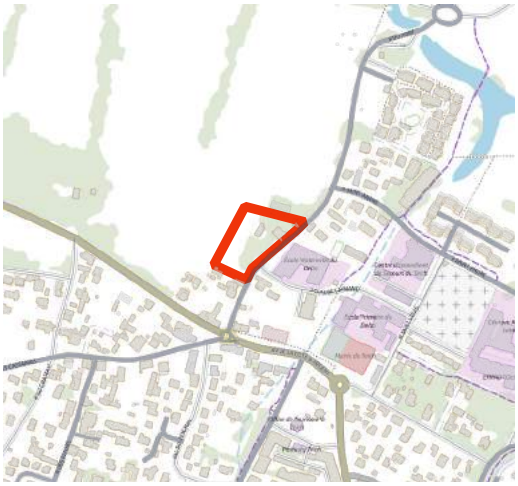
Locaux commerciaux : 0

PLU / Contraintes

Nature du foncier : Renouvellement
Zonage : UCca
(Centre-ville ancien)

Prescriptions au PLU :

Site EPF : realisation ; veille





Parcelle	Surface	Typologie	Propriétaire	Statut
BH0055p	6 243	PRIVE	SCI DU TEICH	PLEINE PROPRIETE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300098-20240328-D2403_23-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 1/4
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT D'ARCACHON

33.2024

Mairie Arcachon

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

du jeudi 28 mars 2024 à 14:30

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit mars, à 14 h 30, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, par voie dématérialisée, le vingt et un mars 2024, s'est réuni salle du « Conseil Municipal » à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Yves FOULON, Maire d'Arcachon.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

ÉTAIENT PRÉSENTS :
M. FOULON, M. CAVOLI, MME MARESCOT, M. HERSZFELD, MME DEVILLIERS, M. LUMMEAUX, MME ANTOUN, M. BEUNARD, MME BORDEDEBAT, MME DUBROCA, MME CAUSSARIEU, M. FABRE, MME CASSOT, MME BILLET, M. SCAPPAZZONI, MME LIMOUZIN, M. PEYROT, MME MOULS, M. CAPTUS, MME DURAN-SIBE, M. NONI, M. SOULIER, M. GHYSELS, M. BONNIN, MME ROBICQUET, M. BAUDE

ONT DONNÉ POUVOIR : *Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales*

Patrick LEFEBVRE ..... À Yves HERSZFELD
Isabelle DZIURA ..... À Catherine CASSOT
Barbara LAFONTAINE ..... À Hervé NONI
Jade PARIS ..... À Marie-Josée BILLET
Maxime GIRARDET ..... À Patrice BEUNARD

ÉTAIENT ABSENTS :
M. HENIN, M. PANONACLE

Secrétaire(s) de séance : Julien GHYSELS et Nicolas SOULIER

LE QUORUM EST ATTEINT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 2/4
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

RAPPORTEUR : **Mme May ANTOUN**

AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COBAS POUR LA PÉRIODE 2024-2030

Mes Chers Collègues,

Par délibération ci-jointe du 29 février 2024, l'Assemblée Délibérante de la COBAS a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030.

Par lettre du 8 mars dernier, la Présidente de la COBAS nous a transmis ce projet de PLH, afin que notre Conseil municipal se prononce dans le délai de 2 mois, en vertu de l'article R302-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030.
Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par la SYBARVAL le 25 janvier 2024.

A l'issue de plusieurs mois de concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage, la COBAS a élaboré son projet de PLH, qui se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

A partir de ce diagnostic et s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques pour relever les enjeux multiples qui sont déclinées en 21 actions.

- Orientation n°1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité.

10 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- Action n° 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social ;
- Action n° 2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins ;
- Action n° 3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux ;
- Action n° 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire ;
- Action n° 5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire ;
- Action n° 6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers ;
- Action n° 7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300096-20240327-DEL-2024-06-067-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 3/4
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300096-20240328-D2403_23-DE
D24.03_23

- Action n° 8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative ;
- Action n° 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence ;
- Action n° 10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde ;

- Orientation n°2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant.

7 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- Action n° 11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale ;
- Action n° 12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF ;
- Action n° 13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements ;
- Action n° 14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat » ;
- Action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs ;
- Action n° 16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- Action n° 17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé.

- Orientation n°3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat.

4 fiches actions sont déclinées afin d'y répondre :

- Action n° 18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat ;
- Action n° 19 : Piloter et animer le PLH ;
- Action n° 20 : Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle ;
- Action n° 21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire.

Suite à la saisine de la COBAS, les communes ainsi que le SYBARVAL, chargé de la mise en œuvre du SCoT, rendent un avis sur le projet arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au Conseil communautaire de la COBAS pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet.
Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au Conseil communautaire de la COBAS pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 3C AF 7D B4 86 F5 73 74 A5 1A 45 0E 13 B3 31 71
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286822
Page 4/4
Acte certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_23-DE

D24.03_23

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-2, R.302-1 à R.302-1-3 et R.302-8, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu l'exposé qui précède et les documents joints à la présente, il vous est proposé :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH de la COBAS pour la période 2024/2030.

Après délibération, la proposition ci-dessus est mise aux voix.
Décision du Conseil Municipal : AVIS FAVORABLE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Nombre de Conseillers présents : 26
Nombre de Conseillers absents : 2

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 2 (V. BAUDE, B. ROBICQUET)
Ne prennent pas part au vote : 0

Pour extrait certifié conforme,

Le Président de séance **le(s) secrétaire(s) de séance**

MAIRIE D'ARCACHON (Gironde)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VILLE DE LA TESTE DE BUCH

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du JEUDI 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le **ONZE AVRIL** à 15 h 00, le Conseil Municipal de **LA TESTE DE BUCH**, régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : **Patrick DAVET, Maire**

Les membres du Conseil Municipal ont été convoqués par lettre en date du 05 avril 2024.

Département de la Gironde

Commune de La Teste de Buch
Chef lieu de Canton

Étaient présents :

M. DAVET, M. SAGNES, Mme GRONDONA, M. BUSSE, M. PASTOUREAU, Mme JECKEL, M. BOUDIGUE, M. DUFAILLY, Mme TILLEUL, M. BOUYROUX, Mme DEVARIEUX, M. BERILLON, M. BERNARD, Mme DELFAUD, M. AMBROISE, Mme DESMOLLES, M. SLACK, Mme SECQUES, Mme DELEPINE, M. VOTION, M. BOUCHONNET, M. PINDADO, Mme REAU, M. DUCASSE, Mme DELMAS, M. MAISONNAVE, M. CHATEAU

Ont donné procuration (article L 2121-20 - 1° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales)

Mme POULAIN à Mme DEVARIEUX
Mme ECHINARD à Mme SECQUES
M. CHAUTEAU à M. CHATEAU
Mme PETAS à M. MAISONNAVE
Mme MONTEIL-MACARD à M. DUCASSE
Mme PHILIP à Mme DELMAS

Nombre de Conseillers :

. en exercice :	35
. présents :	27
. votants :	33

Absents :

M. MURET
Mme PAMIES

Secrétaire de séance (art. L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales)

M. VOTION

201 503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Rapporteur : M. BERILLON **DEL2024-04-142**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2030 DE LA COBAS

AVIS DE LA COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH

Mes chers collègues,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-2, R.302-1 à R.302-1-3 et R.302-8, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2024-2030 lancé par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2020,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH 2024-2030,

Vu les documents du PLH 2024-2030 arrêté joints au projet de délibération,

Vu la note explicative jointe,

Considérant que le projet de PLH doit être soumis pour avis au vote du conseil municipal afin de respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Considérant la présentation du projet du PLH faite par la COBAS aux membres du conseil communautaire et les documents mis à la disposition des élus,

Considérant que la COBAS a lancé, par délibération du conseil communautaire en date du 17 décembre 2020, la procédure d'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030.

Considérant que conformément au Code de la construction et de l'Habitation, cette procédure d'élaboration entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative. Ainsi, le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 29 février 2024.

Considérant que suite à la saisine de la COBAS par courrier daté du 08 mars 2024, les communes ainsi que le Sybarval chargés de la mise en œuvre du SCoT rendent un avis sur le projet de PLH arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Considérant que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Pour une durée de six ans, le PLH définit les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.

Le PLH 2024-2030 arrêté se compose :

- d'un diagnostic,

- d'un document d'orientations,

- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

Après avoir établi le bilan du précédent PLH 2017-2023 et réalisé un diagnostic, le PLH 2024-2030 définit trois orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité
- Orientation 2 : Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant
- Orientation 3 : Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat

Ces orientations sont déclinées en 21 actions :

- Action n 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social ;
- Action n°2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins ;
- Action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux ;
- Action n°4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire ;
- Action n°5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire ;
- Action n°6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers ;
- Action n 7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées ;
- Action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative ;
- Action n°9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence ;

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde ;
- Action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale ;
- Action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF ;
- Action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements ;
- Action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat » ;
- Action n° 15 : Poursuivre et renforcer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs ;
- Action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- Action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé ;
- Action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat ;
- Action n°19 : Piloter et animer le PLH ;
- Action n°20 : Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle ;
- Action n°21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire.

Le projet arrêté de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 joint à la présente délibération reprend les objectifs quantifiés et territorialisés, nécessaires à la mise en œuvre de celui-ci.

En conséquence, je vous propose, mes chers collègues, après avis de la commission rénovation urbaine, aménagement de l'espace, développement économique et touristique du 04 avril 2024, de bien vouloir au vu des pièces constitutives du PLH jointes :

- **ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLH 2024-2030 de la COBAS.

Opposition : M. CHATEAU

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à la majorité.

Alexis VOTION

Secrétaire de séance

Patrick DAVET

Maire de La Teste de Buch
Conseiller départemental de la Gironde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213305295-20240411-DEL2024_04_142-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/04/2024
Affichage : 16/04/2024
Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Gujan-Mestras
Bassin par nature

Ville de Gujan-Mestras

Conseil Municipal du 9 avril 2024

Extrait du Registre
Des Délibérations du Conseil Municipal

2024-04-14 AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024 -2030 DE LA COBAS

L'an deux mil vingt-quatre, le neuf avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle Municipale de la Maison des Associations, sous la présidence de :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de Gujan-Mestras.

Nombre des conseillers municipaux en exercice : 35

Date de la convocation du Conseil Municipal : 2 avril 2024

PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Maire de GUJAN-MESTRAS

Xavier PARIS, Evelyne DONZEAUD, André MOUSTIÉ, Elisabeth REZER-SANDILLON, David DELIGEY, Patricia BOUILLON, Ludovic DUCOURAU, Magdalena RUIZ, Claude BENOIT-BALAGEUR, adjoints

Jean-Jacques GERMANEAU, Corine CAZADE, Stephan PEY, Mireille MAZURIER (arrivée à 18h53), Corinne GAUTIEZ, Mélanie JEAN-JEAN, Michelle LOUSSOUARN, Fabienne LEHEUDÉ, Sylvie BANSARD, Jérémy DUPOUY, Olivier PAINCHAULT, Jacques CHAUVET, Maxime KHELOUFI, France NORMAND, Michel DUVIGNAC, Tony LOURENÇO, Philippe GAUBERT, conseillers municipaux

ABSENTS AYANT DONNÉ PROCURATION :

Bernard COLLINET donne procuration à Jérémy DUPOUY
Chantal DABÉ donne procuration à Jean-Jacques GERMANEAU
Jean-Pierre PETIT donne procuration à Xavier PARIS
Kévin LANGLADE donne procuration à André MOUSTIÉ
Sandra PEIGNON donne procuration à Fabienne LEHEUDÉ
Anne ELISSALDE donne procuration à Jacques CHAUVET
Mathieu ENTRAYGUES donne procuration à Philippe GAUBERT

ABSENT :

Bruno DUMONTEIL

Le quorum est atteint

Évelyne DONZEAUD a été nommée secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Par délibération n° DEL-2020-12-161 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020, la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvée et engagée.

Conduite avec l'appui de l'AMO VILLE et HABITAT, la démarche a été jalonnée de nombreuses réunions partenariales associant à la fois les communes membres, l'Etat, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'Union Régionale HLM en Nouvelle Aquitaine et nombre d'autres acteurs publics et privés impliqués localement dans le domaine du logement.

Ce nouveau PLH vise à répondre à la fois aux obligations réglementaires et enjeux à travers les nouvelles orientations stratégiques du territoire en matière d'habitat, à savoir :

- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre à l'ensemble des besoins dans toute leur diversité ;
- Rechercher la sobriété foncière et améliorer la qualité du parc existant ;
- Suivre, évaluer et animer la politique locale de l'habitat.

Le projet de ce nouveau PLH se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés.

A partir de ce diagnostic et s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques déclinées en 21 actions :

- action n 1 : Élaborer et faire vivre une Charte partenariale en faveur du logement social ;
- action n°2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins ;
- action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux ;
- action n 4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'ANAH et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire ;
- action n°5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire ;
- action n°6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers ;
- action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes handicapées ;
- action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative ;
- action n 9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence ;
- action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde ;
- action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale ;
- action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'EPF ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

- action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements ;
- action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat » ;
- action n°15 : Poursuivre et renforcer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs ;
- action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique ;
- action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé ;
- action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat ;
- action n°19 : Piloter et animer le PLH ;
- action n°20 : Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle ;
- action n°21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire.

Suite à la saisine de la COBAS en date du 8 mars 2024, les communes membres, ainsi que le Sybarval chargé de la mise en œuvre du SCoT, doivent rendre un avis sur le projet arrêté dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

En cas de demande de modifications par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-2, R.302-1 à R.302-1-3 et R.302-8, portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH,

Considérant les documents du PLH joints au projet de délibération,

Considérant que le projet de PLH doit être soumis pour avis au vote du conseil municipal de ce 9 avril pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Considérant la présentation du projet du PLH faite par la COBAS aux membres du conseil communautaire et les documents mis à la disposition des élus,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception en préfecture
033-213301997-20240409-2024-04-14-DE
Date de télétransmission : 15/04/2024
Date de réception préfecture : 15/04/2024

Considérant que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Après cet exposé, il vous est dès lors demandé d'émettre un avis sur le projet du PLH présenté.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

POUR : 32
CONTRE :2 (Philippe GAUBERT, Mathieu ENTRAYGUES)
ABSTENTIONS : 0
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0

Ainsi délibéré à Gujan-Mestras, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme au registre.

Marie-Hélène DES ESGAULX
Maire de Gujan-Mestras

Évelyne DONZEAUD
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
24/24-12
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU JEUDI 4 AVRIL 2024

Date de la convocation : 18/03/24
Date de l'affichage : 18/03/24
Membres en exercice : 29
Présents : 23
Votants : 28

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en Salle du Conseil,
le jeudi 4 avril 2024 à 19h, sous la présidence de Madame Karine DESMOULIN, Maire du Teich.

Étaient présents : *Cyril SOCOLOVERT - Valérie COLLADO - Philippe DE LAS HERAS - Dany FRESSAIX - Victor PÉTRONE - Isabelle JAÏS - Didier THOMAS - Vincent COUDERT - Julien VERMEIRE - Anne Aurélie LORTIE - Sébastien GUIBERT - Alain TIXIER - Nathalie BORDESSOULE - Philippe MARQUET - Françoise CORTEMBERT - Luc THARAUD - Isabelle PLAZA - Matthieu GEEREBAERT - Isabelle VULLIARD PONCETTA - Henri-Bernard ROUGIER - Laetitia BOISNARD - Christian BARIS*

Étaient absents excusés représentés conformément à l'article L2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : *François DELUGA qui a donné procuration à Karine DESMOULIN - Justine CHASSAGNE qui a donné procuration à Didier THOMAS - Joël RAULT qui a donné procuration à Dany FRESSAIX - Marie FEL qui a donné procuration à Valérie COLLADO - Patricia PREVOT qui a donné procuration à Victor PÉTRONE*

Était absente : *Maryse GILLES*

Secrétaire de séance : *Vincent COUDERT*

Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2024 - 2030 de la COBAS

Rapporteur : Dany FRESSAIX

Par courrier du 8 mars 2024, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) a sollicité la commune du Teich afin de donner un avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'action en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 4 communes de la COBAS pour la période 2024 - 2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 25 janvier 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
24/24-12
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

Ce PLH 2024 - 2030, 4ème de la COBAS, marque une nouvelle étape dans la poursuite et le renforcement de la politique locale de l'habitat que le territoire a engagée depuis l'adoption du 1er PLH il y a 20 ans.

Il s'inscrit, par ailleurs, dans un contexte marqué par une dynamique de construction à la baisse depuis 2019, après une période de forte hausse qui a contribué progressivement au rééquilibrage du parc et notamment à l'augmentation du parc social (+30 % entre 2017 et 2020). Cette baisse récente de la construction met aujourd'hui en difficulté les secteurs de la promotion immobilière et du logement social.

La dynamique démographique demeure en hausse (+1 % entre 2014 et 2020), ce qui a pour effet de maintenir la tension des marchés dans l'ancien comme dans le neuf avec des prix de plus en plus élevés.

Le parc social permet de répondre, en partie, à la demande locale et propose des solutions pour les ménages à faibles ressources. 81 % des attributions de logements sociaux ont bénéficié à des résidents de la COBAS. Cependant, face aux difficultés, les opérateurs sociaux ont plus que jamais besoin de l'aide financière des collectivités pour équilibrer financièrement les nouveaux programmes nécessaires pour continuer de loger ou reloger les habitants du territoire.

Malgré l'effort de production de logements sociaux et les outils d'intervention foncière mis en place, les résultats n'ont pas toujours été à la hauteur des objectifs du précédent PLH à l'exception de la ville du Teich avec un taux de réalisation de 115 %.

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et maîtrisé et d'incitation réglementaire à la sobriété foncière (trajectoire Zéro Artificialisation Nette), il n'est pas évident de trouver les solutions pour intensifier la production de logements sociaux tout en limitant la production de logements.

C'est dans ce contexte que le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.

Il se compose :

- D'un diagnostic
- D'un document d'orientations
- D'un programme d'actions détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre les objectifs fixés

A partir du diagnostic, en s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH définit trois orientations stratégiques déclinées en 21 actions :

- Action n°1 : Élaborer et faire vivre une charte partenariale en faveur du logement social
- Action n°2 : Veiller à l'adéquation des typologies des nouveaux logements avec les besoins
- Action n°3 : Soutenir financièrement la production de logements sociaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
24/24-12
Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

- Action n°4 : Encourager le développement d'une offre locative via le conventionnement entre un propriétaire bailleur et l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les dispositifs de sécurisation dudit propriétaire
- Action n°5 : Favoriser le développement d'une offre en accession sociale en privilégiant le Bail Réel Solidaire
- Action n°6 : Mieux répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes actifs et les saisonniers
- Action n°7 : Mieux répondre aux besoins des seniors, dans leur diversité et aux besoins des personnes en situation de handicap
- Action n°8 : Encourager le développement de l'intermédiation locative
- Action n°9 : Améliorer l'offre de logements pour les personnes en situation d'urgence
- Action n°10 : Engager une réflexion sur l'accueil des gens du voyage dans le cadre du futur Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens Du Voyage de la Gironde
- Action n°11 : Établir une vraie stratégie foncière intercommunale
- Action n°12 : Resserrer la collaboration avec l'Etablissement Public Foncier (EPF)
- Action n°13 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'outils de régulation ou d'encadrement de la production de logements
- Action n°14 : Faire monter en compétences le guichet « Service Habitat »
- Action n°15 : Poursuivre et renforcer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à destination des propriétaires occupants modestes et des propriétaires bailleurs
- Action n°16 : Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique
- Action n°17 : Mettre en place une veille active sur le parc existant privé
- Action n°18 : Observer, suivre et évaluer la politique locale de l'habitat
- Action n°19 : Piloter et animer le PLH
- Action n°20 : Suivre et partager la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment via une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) annuelle
- Action n°21 : Communiquer auprès des habitants sur la politique locale de l'habitat déployée par la COBAS et les communes du territoire

Après l'avis de la commune, une nouvelle délibération sera soumise au conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

Vu l'avis favorable de la commission des Finances, Urbanisme et Développement économique en date du 27 mars 2024,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-2, R302-1 à R302-1-3 et R302-8 portant sur la procédure d'établissement du PLH,

Vu la délibération du 29 février 2024 de la COBAS arrêtant le projet de PLH,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
24/24-12
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 11/04/2024
Reçu en préfecture le 11/04/2024
Publié le 12/04/2024
ID : 033-213305279-20240404-R_24_24_12-DE

Considérant les documents du PLH,

Je vous propose, Mes Cher(e)s Collègues, de bien vouloir :

- Donner un avis favorable au projet de PLH arrêté par la COBAS par délibération du 29 février 2024.
- Solliciter la prise en compte de l'engagement de la commune du Teich dans un contrat de mixité sociale (Partie 2 du titre 2 du document d'orientations, pages 20 et 21).
- Confirmer la volonté de la ville du Teich de poursuivre son fort engagement en matière de construction de logements locatifs sociaux et accessibles à tous.
- Autoriser Madame la Maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Adoption : Unanimité

MAIRIE du TEICH 33470 (Gironde)

Karine DESMOULIN
Maire

Vincent COUDERT
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

SYBARVAL

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente
à

COBAS
Madame la Présidente
2 allée d'Espagne
33311 ARCACHON cedex

Andernos les Bains, le 24 avril 2024

Nos Réf. ML/024
Objet : Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) - Compatibilité du projet avec le projet arrêté du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Madame la Présidente,

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous nous avez transmis par courrier du 8 mars 2024, le projet de programme local de l'habitat de la COBAS, et je vous en remercie.

Vous trouverez ci-dessous les observations du SYBARVAL sur la base de l'analyse technique réalisée à partir du projet de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 25 janvier 2024.

Bilan d'application du PLH 2017-2023

Le territoire de la COBAS a connu une dynamique importante de construction de logements, difficilement maitrisable au regard du contexte de pression foncière qu'il subit actuellement. Cependant, les objectifs de création de logements sociaux ont été atteints à hauteur de 79%, ce qui prouve que les communes de la COBAS ont soutenu ce type d'offres avec les outils à leur disposition, malgré les conditions foncières et immobilières contraintes.

Le bilan pointe également les difficultés à proposer du logement en accession sociale et à inverser les tendances de vieillissement de la population.

Les nombreux outils utilisés et services mis en place par la COBAS sont détaillés, démontrant le fort engagement de la collectivité en la matière.

Analyse technique

La croissance démographique, le nombre et le type de logements à offrir, la production de logements sociaux et la répartition foncière entre les communes sont les quatre principaux éléments à analyser dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT.

1/ Concernant la croissance démographique, le SCoT fixe pour la COBAS (prescription 78) un taux de +0,8% à 2030, puis +0,7% à 2040. La prescription 79 demande aux PLH de « baser leurs trajectoires démographiques sur ces objectifs moyens en assurant une cohérence entre les communes de l'intercommunalité ».

Sur cette base démographique, le nombre de logements à produire est détaillé dans la prescription 80. La COBAS doit ainsi prévoir la réalisation de 6008 logements à 2030, puis 5844 à 2040.

- *Le scenario du SCoT pour la COBAS est repris dans la partie II du Document d'Orientations (page 18). Il est bien indiqué que ce scénario répond aux objectifs politiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) affichant la forte volonté de réduire la croissance démographique sur le territoire. Le principal levier pour atteindre cet objectif est la réduction de l'offre en logements.*

Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre
Domaine des Colonies - 46 avenue des Colonies - 33510 Andernos-les-Bains
Tél. 05 57 76 26 86 - secretariat@sybarval.fr - www.sybarval.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- *Le scénario du PLH fait état d'un objectif minimum de 704 logements par an à construire, fixant à 4224 logements produits d'ici 2030.*
- *A ceux-là, il faut ajouter l'objectif de production de 570 logements par an sur la période 2020-2023. Le bilan du PLH indique que sur la période 2017-2020, la production était déjà de près de 900 logements par an.*

➢ *Sans avoir les chiffres réels, par manque de données récentes, nous pouvons considérer que les objectifs du PLH pour la construction de logements dépassent ceux fixés par le SCOT. Cependant, il convient de citer l'analyse de la DDTM indiquant cet objectif n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLH avec le SCoT.*

➢ *La répartition par commune reste à l'appréciation de la COBAS, conformément à la prescription 81.*

2/ La construction neuve ne représentant qu'une part relativement faible du parc de résidences principales, le SCoT vise l'amélioration des performances énergétiques du parc existant, d'une part, pour lutter contre la précarité énergétique, et d'autre part, pour atteindre l'objectif de réduction de la consommation énergétique du secteur résidentiel à 2050 (PCAET). La prescription 34 demande donc aux PLH de faire l'inventaire des logements énergivores en application du Décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 relatif aux logements classés F et G.

- *Le diagnostic du PLH de la COBAS ne comporte pas ce diagnostic.*

➢ *Ces données sont importantes afin d'anticiper la baisse potentielle de l'offre locative des logements classés F et G. Cependant, nous pouvons considérer que la dynamique de renouvellement urbain et les sites recensés pour la démolition-reconstruction répondent à cette prescription. De plus, la fiche-action n°16 poursuit l'objectif d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre la précarité énergétique.*

La prescription 83 concerne la question des logements vacants. Ainsi, les programmes locaux de l'habitat doivent fixer des objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants en tenant compte de leurs situations respectives.

- *Le diagnostic du PLH fait état du nombre de logements vacants sur le territoire et le Document d'Orientations comprend un chapitre spécifique (3).*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Les prescriptions 91 et 96 disposent que les PLH doivent prévoir une production de logements diversifiée et adaptée afin de répondre aux besoins des populations les plus fragiles et de proposer de l'accession à la propriété. La localisation de ces logements est priorisée à proximité des équipements et des services.

- *Le Document d'Orientations (Chapitre 2) décline par commune les objectifs de production de logements sociaux par type et prévoit également des objectifs en matière de gabarits logements. De plus, l'inventaire des sites de renouvellement urbain répondent aux critères de localisation.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

La prescription 93 pointe l'obligation faite aux PLH de répondre aux besoins des gens du voyage. La prescription suivante (94) cite les hébergements d'urgence ou de réinsertion sociale que les PLH doivent intégrer dans leur stratégie. Enfin, la problématique des saisonniers doit être prise en compte, notamment dans le diagnostic.

- *Le Document d'Orientations répond aux problématiques d'accueil des gens du voyage, des saisonniers et de l'hébergement d'urgence.*

➢ *Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3/Les objectifs de production de logements sociaux sont présentés à partir de la page 20 du Document d'Orientations. La prescription 97 du DOO indique que les communes de la COBAS doivent respecter les cibles nationales qui s'imposent à elles, et notamment l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux dans leur parc total de résidences principales en 2040. Les PLH sont chargés de décliner cet objectif par commune (prescription 98). Afin de respecter les prescriptions législatives qui s'imposent aux communes de la COBAS, les modalités d'application sont fixées par la Loi (prescription 101).

- *La COBAS présente un déficit de logements locatifs sociaux, qui s'explique par les nombreuses contraintes affectant son territoire. De ce fait, les quatre communes sont carencées au titre de la loi SRU.*
- *Afin de répondre aux besoins identifiés, la mise en œuvre du PLH doit permettre de poursuivre les efforts déjà réalisés en matière de production de logements sociaux.*
- *Des sites prioritaires pour la construction de logements sociaux ont été identifiés, en collaboration avec chaque commune*

➢ *Les objectifs quantitatifs de production affichés dans le PLH sont très ambitieux puisqu'ils atteignent 77% de la production totale à Arcachon (mais aussi 63% à La Teste de Buch, 59% à Gujan-Mestras et 26% au Teich). Cette déclinaison tenant compte des spécificités communales est compatible avec les objectifs fixés dans le SCoT.*

4/ Concernant le volet foncier, le PLH de la COBAS reprend, page 24, les densités moyennes communales fixées par la prescription 88.

- *Le PLH (page 25) croise les besoins en logements de chaque commune avec les densités afin d'obtenir les besoins en foncier à vocation d'habitat. Au total, ce sont 97,32 hectares qui sont attribués sur la période 2025-2030 aux quatre communes de l'intercommunalité.*

➢ *Les projections du SCoT réservent 91 hectares à vocation d'habitat pour la COBAS à 2030 (chapitre 6.4 du DOO). Le projet de PLH affiche un total de 97 hectares pour la période 2025-2030, sachant que les chiffres de consommation d'espaces 2021 et 2022 cumulent déjà 35,6 hectares pour l'habitat. Cet écart de 25% risque de se creuser avec les chiffres 2023 (à venir courant mai 2024). Aussi, il semble que le PLH s'éloigne fortement des objectifs du SCoT.*

➢ *En effet, il est indispensable de conserver des marges de manœuvre dans l'application du SCoT au regard de la dynamique du territoire. C'est pourquoi la prescription 74 précise que l'affectation des volumes fonciers par usage peut évoluer, si l'enveloppe totale est respectée. En l'état, si la COBAS souhaite conserver ce volume foncier à destination de l'habitat, les PLU des quatre communes devront réduire les périmètres à destination de l'économie et des équipements afin de respecter le volume global.*

Par ailleurs, le PLH comporte un inventaire du potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine.

- *Le référentiel présenté fait état d'environ 28 hectares en renouvellement urbain.*

➢ *Ce chiffre est inférieur à celui inscrit dans le SCoT (39,3 ha), mais s'explique par le fait que le PLH pointe les sites les plus importants pouvant être aménagés d'ici à 2030. En résumé, l'objectif est de mobiliser 70% du gisement foncier identifié, tout en répondant à l'obligation de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières. Cela répond entre autres, à la prescription 84.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Autres points d'analyse

Conformément aux dispositions règlementaires, la COBAS va déployer un observatoire de l'habitat et du foncier.

- *Le SYBARVAL dispose également d'outils et de données qui pourront alimenter ce site. Un partage de données est déjà effectif depuis l'élaboration du SCoT et du PCAET. Les modalités d'échanges pourront évoluer afin de répondre aux besoins de la COBAS.*

Le SYBARVAL est cité comme partenaire dans plusieurs fiches-actions : la n°11 sur le volet foncier, la n°12 concernant le travail partenarial avec l'EPFNA, la n°16 pour la performance énergétique des logements, la n°17 sur la veille du parc existant et la n°19 sur l'animation du PLH.

- *Le SYBARVAL veillera à apporter son soutien technique à la bonne mise en œuvre du PLH.*

Le projet de PLH arrêté se révèle vertueux, clair et complet sur de nombreux sujets et **est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre.** Cet avis soulève quelques remarques et points d'arbitrage qui pourront être facilement pris en compte dans le document approuvé. **Le SYBARVAL émet un avis favorable à ce projet.**

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente

Cordialement,

SYNDICAT MIXTE BASSIN ARCACHON VAL DE L'EYRE ★ SYBARVAL

Marie LARRUE

Copie : 4 communes de la COBAS (Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras, Le Teich)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Annexe – cadre procédural

Extraits du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Version en vigueur au 29 mai 2024

Section 2 : Etablissement du programme local de l'habitat par un établissement public de coopération intercommunale. (Articles R302-2 à R302-13-1)

(...)

Article R302-8

Le projet de programme local de l'habitat est arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Article R302-9

Après avoir été arrêté, le projet de programme local de l'habitat est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale aux communes membres et, s'il y a lieu, aux organes compétents chargés de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme.

Les conseils municipaux des communes et les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale visés à l'alinéa précédent délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

Article R302-10

Au vu des avis exprimés en application de l'article R. 302-9, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au préfet. Celui-ci le transmet au représentant de l'Etat dans la région afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au préfet du département intéressé.

Article R302-11

L'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le préfet. S'il les accepte, il transmet pour avis le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

projet ainsi modifié aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale suivant les modalités prévues à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat est adopté par l'établissement public de coopération intercommunale. Sa délibération est transmise aux personnes morales mentionnées à l'article R. 302-9.

Le programme local de l'habitat adopté, accompagné des avis exprimés en application des articles R. 302-9 et R. 302-10, est transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Article R302-12

La délibération adoptant le programme local de l'habitat est affichée pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le ou les départements intéressés.

Le programme local de l'habitat adopté est tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les mairies des communes membres, à Paris, Marseille et Lyon, dans les mairies d'arrondissement, ainsi qu'à la préfecture du ou des départements intéressés.

(...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-067-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

REMARQUES DU SYBARVAL SUR LE PROJET DE PLH

- Concernant le bilan d'application du PLH 2017-2023 et notamment le fort engagement de la collectivité relevé ;

- Concernant « les objectifs du (futur) PLH 2024-2030 pour la construction de logements qui dépassent ceux fixés par le SCoT (…) sans que cela remette en cause la compatibilité du PLH avec le SCoT ». En l'espèce, il est souligné que le projet de PLH prévoit un objectif minimum de 704 logements à construire par an, dont 386 logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU. De plus, le futur PLH et le SCoT s'inscrivent dans des temporalités réglementaires et opérationnelles différentes qui permettent également d'expliquer ce léger écart.

- Concernant la partie du diagnostic sur « l'amélioration des performances énergétiques du parc existant » qui sera complétée le cas échéant ;

- Concernant « le nombre (estimatif) de logements vacants » que donne le diagnostic ;

- Concernant les « objectifs de production de logements sociaux par type (PLAI, PLUS, PLS) et par gabarit » que donne le document d'orientations ;

- Concernant « la réponse donnée par le document d'orientations sur les problématiques relatives aux gens du voyage, aux saisonniers et l'hébergement d'urgence » ;

- Concernant « les objectifs de production de logements sociaux (dont) la déclinaison tenant compte des spécificités communales est compatible avec les objectifs fixés dans le SCoT » ;

- Concernant « le volet foncier (à destination de l'habitat) qui dépasse les objectifs du SCoT » compte tenu des obligations et contraintes précitées ; et d'ajouter par ailleurs que « le futur PLH inventorie les principaux sites fonciers mobilisables, en renouvellement urbain, d'ici à 2030. Soit « 70% du gisement foncier identifié, pour répondre à l'obligation de construire prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les terres agricoles, naturelles et forestières », comme prescrit par le SCoT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066045

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-068

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Paul SCAPPAZZONI **N° DEL-2024-06-068**

AIDES EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ANCIEN AU PROFIT DE DIVERS PROPRIÉTAIRES, DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INTERCOMMUNALE

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DEL-2021-06-077 du Conseil Communautaire du 28 juin 2021, la COBAS a approuvé le règlement d'attribution des aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien privé, dans le cadre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale.

La liste des ménages éligibles à ce dispositif et sollicitant une subvention est indiquée dans le tableau ci-après. Le type de travaux projeté et l'aide financière correspondante sont précisés.

SUBVENTIONS PROPOSÉES AU TITRE DES AIDES AUX TRAVAUX

N° Dossier	Ville	Types de travaux	Subvention COBAS
14908	ARCACHON	Aménagement de salle de bain, volets roulants motorisés, menuiseries	1 000 €
15234	ARCACHON	Aménagement de salle de bain, monte escalier	1 000 €
15396	ARCACHON	Aménagement de salle de bain	1 000 €
16032	ARCACHON	Réfection globale et mise aux normes avant mise en location	8 000 €
16263	ARCACHON	Isolation des murs et du toit, menuiseries, poêle, ventilation	1 500 €
16345	ARCACHON	Création d'une rampe d'accès, siège de douche adapté	1 000 €
16230	LA TESTE DE BUCH	Aménagement de salle de bain, carrelage	1 000 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

N° Dossier	Ville	Types de travaux	Subvention COBAS
16279	LA TESTE DE BUCH	Isolation des murs, menuiseries et ventilation	1 500 €
16379	LA TESTE DE BUCH	Isolation des murs, menuiseries, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude	1 500 €
16436	LA TESTE DE BUCH	Aménagement de salle de bain, remplacement de 2 fenêtres	500 €
16491	LA TESTE DE BUCH	Adaptation des WC et accessibilité de salle de bain	500 €
16496	LA TESTE DE BUCH	Aménagement de salle de bain	500 €
16655	LA TESTE DE BUCH	Isolation des combles, remplacement de menuiseries, de VMC, installation d'une pompe à chaleur et poêle à bois, réfection de charpente	1 000 €
14854	GUJAN MESTRAS	Création d'une salle d'eau et ajout d'un WC	1 000 €
14907	GUJAN MESTRAS	Adaptation de salle de bain par la pose d'une douche de plain-pied	1 000 €
15332	GUJAN MESTRAS	Adaptation de salle de bain	1 000 €
15565	GUJAN MESTRAS	Isolation des combles et murs périphériques, remplacement des menuiseries, installation d'une ventilation	1 500 €
15575	GUJAN MESTRAS	Adaptation de salle de bain avec une douche de plain-pied	1 000 €
15693	GUJAN MESTRAS	Adaptation de salle de bain avec une douche de plain-pied	1 000 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

N° Dossier	Ville	Types de travaux	Subvention COBAS
15925	GUJAN MESTRAS	Adaptation de salle de bain et du WC	1 000 €
16009	GUJAN MESTRAS	Aménagement des WC, volets motorisés	1 000 €
16044	GUJAN MESTRAS	Isolation des combles, des murs, chauffe-eau thermodynamique, VMC, installation d'une pompe à chaleur	1 500 €
16054	GUJAN MESTRAS	Isolation des sous-rampants, remplacement de menuiseries, pompe à chaleur Air/Air	1 207,90 €
16257	GUJAN MESTRAS	Isolation des murs et du toit, menuiseries, réfection toiture	1 000 €
16419	GUJAN MESTRAS	Isolation du toit, des murs, VMC, réfection des gouttières	1 500 €
16433	GUJAN MESTRAS	Aménagement de salle de bain	1 000 €
16466	GUJAN MESTRAS	Isolation du mur ouest, remplacement des menuiseries et pompe à chaleur	1 000 €
16481	GUJAN MESTRAS	Adaptation de la salle de bain par la pose d'une douche de plain-pied	1 000 €
16493	GUJAN MESTRAS	Motorisation des volets	1 000 €
16598	GUJAN MESTRAS	Isolation des murs, du toit, remplacement des menuiseries, installation d'une pompe à chaleur et d'un poêle	1 000 €
15209	LE TEICH	Aménagement de salle de bain	1 000 €
15522	LE TEICH	Isolation des murs et du toit, pompe à chaleur, réfection toiture	1 500 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

N° Dossier	Ville	Types de travaux	Subvention COBAS
16154	LE TEICH	Installation d'un insert et d'une pompe à chaleur air/eau	1 500 €
16423	LE TEICH	Aménagement de salle de bain, porte du garage	500 €
16559	LE TEICH	Isolation des combles, remplacement de menuiseries, de VMC, installation d'une pompe à chaleur	1 500 €
16641	LE TEICH	Isolation des combles, remplacement des menuiseries, VMC, chauffe-eau thermodynamique et pompe à chaleur	1 500 €
		Total	**46 207,90 €**

L'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction (cf. article 6 du règlement précité) a été fourni par les propriétaires dans le cadre de l'étude des dossiers.

Les différents projets de travaux désignés ci-avant ont été présentés aux comités techniques (COTECH OPAH) du 12 décembre 2023 et 13 mai 2024. Ils ont été également présentés à la Commission habitat de la COBAS du 12 juin 2024 qui a rendu un avis favorable.

Le montant global des subventions allouées pour les aides aux travaux s'élève à 46 207,90 €, selon le tableau ci-dessus.

Cette opération répond aux conditions d'éligibilité mentionnées dans le règlement d'attribution précité.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la construction et de l'habitation et le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
VU la délibération n° DEL-2021-02-001 du Conseil Communautaire du 25 février 2021 approuvant la convention de financement et du programme d'aides,
VU la convention d'OPAH signée le 1er mars 2021,
VU la délibération n° DEL-2021-06-077 du Conseil Communautaire du 28 juin 2021 approuvant le règlement d'attribution des aides de la COBAS en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien,
VU l'avis favorable de la Commission Habitat du 12 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-068-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **ATTRIBUER** une subvention à chaque personne physique, telle que référencée sous le numéro de dossier indiqué ci-avant, pour un montant plafond respectif tel qu'indiqué dans le tableau précité, dans le respect des règles et conditions fixées par le règlement d'attribution susvisé ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer tous les documents relatifs à ces opérations pour le versement desdites subventions ;
- **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération — ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Conseil Communautaire du 26 juin 2024

OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE LA COBAS
AIDES DE LA COBAS

ANNEXE 1

Liste des propriétaires sollicitant une aide de la COBAS

N° Dossier	Nom	Date de naissance	Types de travaux	Subvention COBAS
14908			Aménagement de la salle de bain, volets roulants motorisés, menuiseries	1 000 €
15234			Aménagement salle de bain, monte escalier	1 000 €
15396			Aménagement salle de bain	1 000 €
16032			Réfection globale et mise aux normes avant mise en location	8 000 €
16263			Isolation des murs et du toit, menuiseries, poêle, ventilation	1 500 €
16345			Création d'une rampe d'accès, siège de douche adapté	1 000 €
16230			Aménagement de salle de bain, carrelage	1 000 €
16279			Isolation des murs, menuiseries et ventilation	1 500 €
16379			Isolation des murs, menuiseries, pompe à chaleur, ballon d'eau chaude	1 500 €
16436			Aménagement de salle de bain, remplacement de 2 fenêtres	500 €
16491			Adaptation des WC et accessibilité de la salle de bain	500 €
16496			Aménagement de salle de bain	500 €

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Conseil Communautaire du 26 juin 2024

N° Dossier	Nom	Date de naissance	Types de travaux	Subvention COBAS
16655			Isolation des combles, remplacement de menuiseries, de VMC, installation d'une pompe à chaleur et poêle à bois, réfection de charpente	1 000 €
14854			Création d'une salle d'eau et ajout d'un WC	1 000 €
14907			Adaptation de la salle de bain par la pose d'une douche de plain pied	1 000 €
15332			Adaptation de salle de bain	1 000 €
15565			Isolation des combles et murs périphériques, remplacement des menuiseries, installation d'une ventilation	1 500 €
15575			Adaptation de salle de bain avec une douche de plain-pied	1 000 €
15693			Adaptation de salle de bain avec une douche de plain-pied	1 000 €
15925			Adaptation de la salle de bain et du WC	1 000 €
16009			Aménagement des WC, volets motorisés	1 000 €
16044			Isolation des combles, des murs, chauffe-eau thermodynamique, VMC, installation d'une pompe à chaleur	1 500 €
16054			Isolation des sous-rampants, remplacement de menuiseries, pompe à chaleur Air/Air	1 207,90 €
16257			Isolation des murs et du toit, menuiseries, réfection toiture	1 000 €
16419			Isolation du toit, des murs, VMC, réfection des gouttières	1 500 €
16433			Aménagement de salle de bain	1 000 €

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Conseil Communautaire du 26 juin 2024

N° Dossier	Nom	Date de naissance	Types de travaux	Subvention COBAS
16466			Isolation du mur ouest, remplacement des menuiseries et pompe à chaleur	1 000 €
16481			Adaptation de la salle de bain par la pose d'une douche de plain-pied	1 000 €
16493			Motorisation des volets	1 000 €
16598			Isolation des murs, du toit, remplacement des menuiseries, installation d'une pompe à chaleur et d'un poêle	1 000 €
15209			Aménagement salle de bain	1 000 €
15522			Isolation des murs et du toit, pompe à chaleur, réfection toiture	1 500 €
16154			Installation d'un insert et d'une pompe à chaleur air/eau	1 500 €
16423			Aménagement de salle de bain, porte du garage	500 €
16559			Isolation des combles, remplacement de menuiseries, de VMC, installation d'une pompe à chaleur	1 500 €
16641			Isolation des combles, remplacement des menuiseries, VMC, chauffe-eau thermodynamique et pompe à chaleur	1 500 €
			Total	**46 207,90 €**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066047

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-069

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Geneviève BORDEDEBAT **N° DEL-2024-06-069**

APPROBATION DES CONVENTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE LA VILLE D'ARCACHON, LA COBAS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Mes Chers Collègues,

Par délibérations n°DEL-2020-11-106 du 5 novembre 2020 et n°DEL-2021-04-033 du 8 avril 2021, le Conseil Communautaire a approuvé successivement la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements entre la Ville d'Arcachon, la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) et son avenant. Cette convention et son avenant ont été signés respectivement les 3 février et 25 mai 2021, avec un engagement financier maximal de l'EPFNA de 8 000 000 € Hors Taxe.

Par arrêté préfectoral du 2 février 2024, l'EPFNA s'est vu à nouveau déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur l'intégralité du territoire de la commune d'Arcachon.

Dans le cadre du travail de partenariat entre la Ville et l'EPFNA et de la convention susmentionnée, 6 opérations de constitution de réserve foncière ont été réalisées par l'EPFNA. L'une d'elles a d'ores et déjà donné lieu à une cession au bailleur social Gironde Habitat pour la construction de 8 logements locatifs sociaux au 11, cours Tartas à Arcachon.

Les 5 réserves foncières restantes sont situées respectivement :

- 44 rue Jéhenne ;
- 12 avenue du Général Berdoulat ;
- Angle Cours Lamarque/Baleste Guilhem/Thomas Illyricus ;
- 26 bis avenue de la Libération ;
- 4 et 6 avenue de la Règue Verte.

Ces opérations ont donné lieu à des acquisitions de biens immobiliers, qui en l'état n'ont pas encore été confiées à un bailleur social dans le cadre de projets de création de logements sociaux.

Dans ces circonstances, l'EPFNA a proposé à la ville d'Arcachon de formaliser une convention de réalisation pour la production de logements pour chacune de ces 5 opérations. Le but est de suivre précisément le calendrier et les montants engagés par opération. De plus, cela permettra à l'EPFNA de reconstituer le montant maximum de son encours mobilisable pour les acquisitions foncières à Arcachon.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme ;
VU la délibération communautaire n°DEL-2020-11-106 du 5 novembre 2020 relative à la convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements entre la Ville d'Arcachon, la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine ;
VU la délibération n°DEL-2021-04-033 du 8 avril 2021 relative à l'avenant 1 à la convention opérationnelle précitée ;
VU la délibération n°DEL-2024-02-001 du 29 février 2024 relative à la validation du projet du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ;
VU le projet de convention de veille n°33-24-046 pour la production de logements – rue Jéhenne – entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-047 pour la production de logements « avenue de la Libération » entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-048 pour la production de logements « rue Baleste Guilhem et Thomas Illyricus » entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-049 pour la production de logements « avenue de la Règue Verte » entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-050 pour la production de logements « avenue du Général Berdoulat » entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU l'avis favorable de la Commission Habitat et Cohésion sociale du 12 juin 2024,
VU l'avis du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes des conventions de veille numéro 33-24-046 et de réalisation numéros 33-24-047, 33-24-048, 33-24-049 et 33-24-050 pour la production de logements, sur les sites désignés ci-avant, entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA, ainsi que leurs règlements d'intervention ci-joints ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer ces conventions et les règlements d'intervention liés ainsi que tous documents afférents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération – ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

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 habilitée 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 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (municipale au 01/01/2023)	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 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, 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de rappeler les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA, fixées dans la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements, du 3 février 2021, et de les appliquer à la réalisation d'un projet spécifique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, qui prend la suite du PPI 2018-2022.

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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 est transféré et repris dans l'actuelle convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention opérationnelle n°33-20-073 rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31 décembre 2028.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

4.2 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la présente convention de veille, 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 revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.3 Accord préalable de la Commune

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

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

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

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

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

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

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

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 règlementation 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 : DGS ou directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projets de l'EPFNA :

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

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

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

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

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

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

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

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

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

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

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

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune d'Arcachon	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon
représentée par son maire,	Sud, représentée par sa présidente
Yves FOULON	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

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

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La commune d'Arcachon, Représentée par son Maire, Monsieur Yves Foulon.	
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène des Esgaulx.	
EPFNA, Représenté par Le directeur général,	

Fait pour être annexé à la convention de veille n°33-24-046

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA....3
A - Cadre statutaire d'intervention....3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention....3
C. Le contrôle interne et externe....4
D. Le cadre conventionnel....5
E. Le présent règlement d'intervention....5

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel....6
A - Convention cadre....7
B - Convention d'études....7
C – Convention de veille....7
D – Convention de réalisation....7

Chapitre 3 – Les études....8

Chapitre 4 – L'acquisition foncière....9
A – L'acquisition foncière par voie amiable....9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)....11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique....11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA....13

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis....13
A. Gestion des biens libres d'occupation....13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité....14
C. Biens agricoles....15
D. Assurance et mise en sécurité des biens....15

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA....15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas....15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers....16
C. Groupement de commande....16

Chapitre 7 – La cession des biens acquis....16
A. Les différents types de cession....17
B. Cession à la collectivité....17
C. Cession à un tiers....18
D. Détermination du prix de cession....19

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations....21
A. Information financière....21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier....21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)....21
D. La clôture de la convention....22

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux....23
A. Résiliation des Conventions....23
B. Contentieux....24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.
Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. *Acquisition de biens occupés*

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

CONVENTION DE 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 habilitée 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
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (municipale au 01/01/2023)	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 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, 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La présente convention de réalisation a pour objet de rappeler les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA, fixées dans la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements, du 3 février 2021, et de les appliquer à la réalisation d'un projet spécifique.

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, qui prend la suite du PPI 2018-2022.

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularités de la parcelle	Occupation	Zonage PLU
AP 255	1 448 m²	Terrain non bâti	26 avenue de la Libération	Une partie en espace vert protégé / Propriété de l'EPFNA	Libre	UP6
AP 222	1 200 m²	Terrain bâti			Occupé	



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 préfaisabilité avaient été demandées aux bailleurs sociaux de Gironde, sur la parcelle objet de la DIA. Ces études faisaient apparaitre un déficit foncier considérable sur cette opération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Une préfaisabilité a d'ores et déjà été rendue en début 2022 par un opérateur, pour la production de 18 logements dont 10 logements locatifs sociaux, parcelles AP 255 (propriété de l'EPFNA) et AP 222 (attenante).

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.

Une opération d'ensemble comprenant les parcelles AP 255 et AP 222 permettrait d'augmenter l'assiette foncière et d'équilibrer l'opération.

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 maitrise 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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		

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre 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 présente 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 est transféré et repris dans la présente convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention opérationnelle n°33-20-073 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 présente convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 3 500 000€.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

la 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 entrainés 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 règlementation 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.

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

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

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS ou Mme. directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : , responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projets de l'EPFNA :

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

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	La Communauté d'Agglomération du Bassin
représentée par son maire,	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,

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

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La commune d'Arcachon, Représentée par son Maire, Monsieur Yves Foulon.	
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène des Esgaulx.	
EPFNA, Représentée par Le directeur général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation n°33-24-047

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA....3
A - Cadre statutaire d'intervention....3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention....3
C. Le contrôle interne et externe....4
D. Le cadre conventionnel....5
E. Le présent règlement d'intervention....5

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel....6
A - Convention cadre....7
B - Convention d'études....7
C – Convention de veille....7
D – Convention de réalisation....7

Chapitre 3 – Les études....8

Chapitre 4 – L'acquisition foncière....9
A – L'acquisition foncière par voie amiable....9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)....11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique....11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA....13

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis....13
A. Gestion des biens libres d'occupation....13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité....14
C. Biens agricoles....15
D. Assurance et mise en sécurité des biens....15

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA....15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas....15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers....16
C. Groupement de commande....16

Chapitre 7 – La cession des biens acquis....16
A. Les différents types de cession....17
B. Cession à la collectivité....17
C. Cession à un tiers....18
D. Détermination du prix de cession....19

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations....21
A. Information financière....21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier....21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)....21
D. La clôture de la convention....22

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux....23
A. Résiliation des Conventions....23
B. Contentieux....24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.
Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. *Acquisition de biens occupés*

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

CONVENTION DE 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 habilitée 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
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (municipale au 01/01/2023)	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 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, 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La présente convention de réalisation a pour objet de rappeler les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA., fixées dans la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements, du 3 février 2021, et de les appliquer à la réalisation d'un projet spécifique.

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, qui prend la suite du PPI 2018-2022.

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularité de la parcelle	Occupation	Zonage PLU
AD 202	75 m²	Bâti	2 RUE THOMAS ILLYRICIUS	Propriété de l'EPFNA	Libre	UM2
AD 203	211 m²	Bâti	11 RUE BALESTE GUILHEM			
AD 395	94 m²	Bâti	11B RUE BALESTE GUILHEM			
AD 396	181 m²	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 définit par la Personne Publique Contractante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 Illyricius 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 dans lequel s'inscrit cette opération fait d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise foncière par l'EPFNA suite à l'exercice du droit de préemption.

En effet, 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.

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 sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

	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		

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 présente 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 est transféré et reprise dans la présente convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention opérationnelle n°33-20-073 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 présente convention de réalisation, 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, informera au préalable la 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 entrainés 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 règlementation 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.

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 a 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 ou directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projets de l'EPFNA :

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

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	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon
représentée par son maire,	Sud, représentée par sa présidente
Yves FOULON	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

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

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La commune d'Arcachon, Représentée par son Maire, Monsieur Yves Foulon.	
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène des Esgaulx.	
EPFNA, Représenté par Le directeur général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation n°33-24-048

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA....3
A - Cadre statutaire d'intervention....3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention....3
C. Le contrôle interne et externe....4
D. Le cadre conventionnel....5
E. Le présent règlement d'intervention....5

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel....6
A - Convention cadre....7
B - Convention d'études....7
C – Convention de veille....7
D – Convention de réalisation....7

Chapitre 3 – Les études....8

Chapitre 4 – L'acquisition foncière....9
A – L'acquisition foncière par voie amiable....9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)....11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique....11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA....13

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis....13
A. Gestion des biens libres d'occupation....13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité....14
C. Biens agricoles....15
D. Assurance et mise en sécurité des biens....15

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA....15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas....15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers....16
C. Groupement de commande....16

Chapitre 7 – La cession des biens acquis....16
A. Les différents types de cession....17
B. Cession à la collectivité....17
C. Cession à un tiers....18
D. Détermination du prix de cession....19

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations....21
A. Information financière....21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier....21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)....21
D. La clôture de la convention....22

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux....23
A. Résiliation des Conventions....23
B. Contentieux....24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.
Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. *Acquisition de biens occupés*

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

CONVENTION DE 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 habilitée 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
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (municipale au 01/01/2023)	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 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, 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La présente convention de réalisation a pour objet de rappeler les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA, fixées dans la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements, du 3 février 2021 , et de les appliquer à la réalisation d'un projet spécifique.

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, qui prend la suite du PPI 2018-2022.

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularités de la parcelle	Occupation	Zonage PLU
AO 243	862 m²	Bâti	6 avenue de la Règue Verte	Propriété de l'EPFNA	Libre	UP8
AO 338	459 m²	Bâti	4 avenue de la Règue Verte		Occupée	
AO 339	151 m²	Terrain nu		Propriété de l'EPFNA	Libre	
AO 340	273 m²	Bâti				



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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 maitrise 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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 sollicité 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		

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 présente 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 transféré et repris dans la présente convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention opérationnelle n°33-20-073 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 présente convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 500 000€.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 entrainés 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 règlementation 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.

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

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

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

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

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

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

- Réfèrent Technique Commune : DGS ou directrice de l'administration générale
- Réfèrent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Réfèrent Technique Intercommunalité : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projets de l'EPFNA :

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

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	La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, représentée par sa présidente
représentée par son maire,	
Yves FOULON	**Marie-Hélène DES ESGAULX**

L'Établissement public foncier

de Nouvelle-Aquitaine

représenté par son Directeur général,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La commune d'Arcachon, Représentée par son Maire, Monsieur Yves Foulon.	
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène des Esgaulx.	
EPFNA, Représenté par Le directeur général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation n°33-24-049

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA....3
A - Cadre statutaire d'intervention....3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention....3
C. Le contrôle interne et externe....4
D. Le cadre conventionnel....5
E. Le présent règlement d'intervention....5

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel....6
A - Convention cadre....7
B - Convention d'études....7
C – Convention de veille....7
D – Convention de réalisation....7

Chapitre 3 – Les études....8

Chapitre 4 – L'acquisition foncière....9
A – L'acquisition foncière par voie amiable....9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)....11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique....11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA....13

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis....13
A. Gestion des biens libres d'occupation....13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité....14
C. Biens agricoles....15
D. Assurance et mise en sécurité des biens....15

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA....15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas....15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers....16
C. Groupement de commande....16

Chapitre 7 – La cession des biens acquis....16
A. Les différents types de cession....17
B. Cession à la collectivité....17
C. Cession à un tiers....18
D. Détermination du prix de cession....19

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations....21
A. Information financière....21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier....21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)....21
D. La clôture de la convention....22

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux....23
A. Résiliation des Conventions....23
B. Contentieux....24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.
Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. *Acquisition de biens occupés*

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

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 habilitée 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
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 (municipale au 01/01/2023)	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 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, 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La présente convention de réalisation a pour objet de rappeler les modalités de partenariat entre la commune d'Arcachon, la COBAS et l'EPFNA, fixées dans la convention opérationnelle n°33-20-073 d'action foncière pour la production de logements, du 3 février 2021, et de les appliquer à la réalisation d'un projet spécifique.

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, qui prend la suite du PPI 2018-2022

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelle	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Particularités de la parcelle	Occupation	Zonage PLU
AP 64	546 m²	Bâti	12 Avenue du Général Berdoulat	Une partie en espace vert protégé / Propriété de l'EPFNA	Libre	UE / UP6



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 définit par la Personne Publique Contractante est le suivant :

2.2.A - Le Programme

Dans le cadre du dépôt de la DIA, des études de préfaisabilité avaient été demandées aux bailleurs sociaux de Gironde, sur la parcelle objet de la DIA. Ces études faisaient apparaitre 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 dans lequel s'inscrit cette opération fait d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise foncière par l'EPFNA suite à l'exercice du droit de préemption.

En effet, 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.

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 sollicité 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		

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait 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 maitre 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 opérationnelle 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 est transféré et repris dans la présente convention. Les dépenses afférentes au titre de la convention opérationnelle n°33-20-073 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 présente convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 000 000€.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 informera au préalable la 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 entrainés 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 règlementation 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.

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 a 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 ou directrice de l'administration générale

- Référent politique Commune : M. Yves FOULON, Maire
- Référent Technique Intercommunalité : responsable habitat et cohésion sociale
- Référent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA :
- Chef de projets de l'EPFNA :

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

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,

Yves FOULON

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

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

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La commune d'Arcachon, Représentée par son Maire, Monsieur Yves Foulon.	
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, Représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène des Esgaulx.	
EPFNA, Représenté par Le directeur général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation n°33-24-050

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA....3
A - Cadre statutaire d'intervention....3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention....3
C. Le contrôle interne et externe....4
D. Le cadre conventionnel....5
E. Le présent règlement d'intervention....5

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel....6
A - Convention cadre....7
B - Convention d'études....7
C – Convention de veille....7
D – Convention de réalisation....7

Chapitre 3 – Les études....8

Chapitre 4 – L'acquisition foncière....9
A – L'acquisition foncière par voie amiable....9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)....11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique....11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA....13

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis....13
A. Gestion des biens libres d'occupation....13
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité....14
C. Biens agricoles....15
D. Assurance et mise en sécurité des biens....15

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA....15
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas....15
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers....16
C. Groupement de commande....16

Chapitre 7 – La cession des biens acquis....16
A. Les différents types de cession....17
B. Cession à la collectivité....17
C. Cession à un tiers....18
D. Détermination du prix de cession....19

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations....21
A. Information financière....21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier....21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)....21
D. La clôture de la convention....22

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux....23
A. Résiliation des Conventions....23
B. Contentieux....24

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.
Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. *Acquisition de biens occupés*

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Chaîne d'intégrité du document : 66 07 50 DE D7 11 10 16 7F 3D 37 BB 33 DA 6E EE
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Par : Yves FOULON
Accusé certifié exécutoire
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286816
Page 1/3
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_17-DE

D24.03_17

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT D'ARCACHON

27-2024

Mairie Arcachon

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

du jeudi 28 mars 2024 à 14:30

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit mars, à 14 h 30, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, par voie dématérialisée, le vingt et un mars 2024, s'est réuni salle du « Conseil Municipal » à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. Yves FOULON, Maire d'Arcachon.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

ÉTAIENT PRÉSENTS :
M. FOULON, M. CAVOLI, M. HERSZFELD, MME DEVILLIERS, M. LUMMEAUX, MME ANTOUN, M. BEUNARD, MME BORDEDEBAT, MME DUBROCA, MME CAUSSARIEU, M. FABRE, MME CASSOT, MME BILLET, M. SCAPPAZZONI, MME LIMOUZIN, M. PEYROT, MME MOULS, M. CAPTUS, MME DURAN-SIBE, M. NONI, M. SOULIER, M. GHYSELS, M. BONNIN, MME ROBICQUET, M. BAUDE

ONT DONNÉ POUVOIR : *Conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales*

Claire MARESCOT ..... À Bernard LUMMEAUX
Patrick LEFEBVRE ..... À Yves HERSZFELD
Isabelle DZIURA ..... À Catherine CASSOT
Barbara LAFONTAINE ..... À Hervé NONI
Jade PARIS ..... À Marie-Josée BILLET
Maxime GIRARDET ..... À Patrice BEUNARD

ÉTAIENT ABSENTS :
M. HENIN, M. PANONACLE

Secrétaire(s) de séance : Julien GHYSELS et Nicolas SOULIER

LE QUORUM EST ATTEINT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Acquitté le 01/07/2024
Chaîne d'intégrité du document : 66 07 50 DE D7 11 10 16 7F 3D 37 BB 33 DA 6E EE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286816
Page 2/3
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_17-DE

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D24.03_17

RAPPORTEUR : **Mme Christiane MOULS**

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE, L'ÉTABLISSEMENT FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE ET LA COBAS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS : 5 RÉALISATIONS À IDENTIFIER

Mes Chers Collègues,

Depuis une délibération du 22 octobre 2020, la Ville d'Arcachon nourrit un partenariat étroit avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), en lien avec la politique de l'Habitat menée par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), dont le cadre de référence est constitué par la Convention opérationnelle n°33-20-073 d'Action foncière pour la production de logements et son avenant n°1 ci-annexés, signés respectivement le 3 février 2021 et le 25 mai 2021, avec une enveloppe financière mobilisable de 8 000 000 € HT.

Par arrêté préfectoral du 02/02/24, l'EPFNA s'est à nouveau vu déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur l'intégralité du territoire de la commune d'Arcachon.

Dans le cadre du travail de partenariat entre la Ville et l'EPFNA, et de la convention opérationnelle susmentionnée, 6 opérations de constitution de réserve foncière ont été réalisées par l'EPFNA. L'une d'elles a, d'ores et déjà, donné lieu à une cession au bailleur social Gironde Habitat, pour la construction de 8 logements locatifs sociaux au 11, cours Tartas à Arcachon.

Les 5 réserves foncières restantes sont situées respectivement :

- 44, rue Jéhenne,
- 12, avenue du Général Berdoulat,
- angle Cours Lamarque/Baleste Guilhem/Thomas Illyricus,
- 26 bis avenue de la Libération,
- 4 et 6 avenue de la Règue Verte.

Ces opérations ont donné lieu à des acquisitions de biens immobiliers, à l'amiable ou par préemption, pour un montant total de 6 074 446 €, et n'ont pas encore été confiées à un bailleur social dans le cadre de projets de création de logements sociaux.

Pour ces dernières, l'EPFNA propose aujourd'hui à la Ville de formaliser 5 conventions de « *réalisation pour la production de logement* » ; ce qui permettra d'une part, de suivre précisément le calendrier et les montants engagés pour chacun de ces 5 projets, et d'autre part, pour l'EPFNA, de reconstituer le montant maximum de son encours mobilisable pour les acquisitions foncières à Arcachon.

Enfin, chacune de ces conventions est accompagnée d'un règlement d'intervention qui prévoit notamment la mise à disposition de ces biens à la collectivité dans l'attente de leur cession.

Pour ces motifs, je vous remercie, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-213300098-20240627-DEL-2024-06-069-DE
Acte certifié exécutoire
Chaîne d'intégrité du document : 66 07 50 DE D7 11 10 16 7F 3D 37 BB 33 DA 6E EE
Par : Yves FOULON
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/286816
Page 3/3

Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Envoyé en préfecture le 03/04/2024
Reçu en préfecture le 03/04/2024
Publié le
ID : 033-213300098-20240328-D2403_17-DE

D24.03_17

APPROUVER les termes des 5 conventions de réalisation pour la production de logements à Arcachon et de leur règlement d'intervention, portant respectivement les n°33-24-046, n°33-24-047, n°33-24-048, n°33-24-049, n°33-24-050 et annexés à la présente délibération,

AUTORISER Monsieur le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation, à signer lesdites conventions et tous actes de gestion à venir découlant de leur exécution.

Après délibération, les propositions ci-dessus sont mises aux voix.
Décision du Conseil Municipal : ADOPTEES A L'UNANIMITE

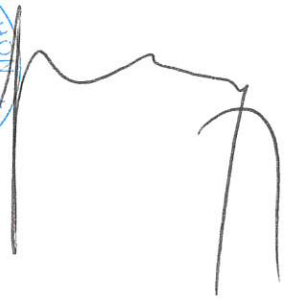
Nombre de Conseillers présents : 25
Nombre de Conseillers absents : 2

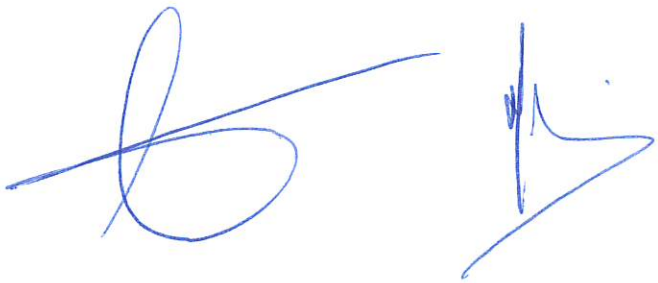
Pour : 31
Contre : -
Abstention : -
Ne prennent pas part au vote : -

Pour extrait certifié conforme,

Le Président de séance **le(s) secrétaire(s) de séance**

MAIRIE D'ARCACHON (Gironde)





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066048

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-070

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Pascal BERILLON **N° DEL-2024-06-070**

APPROBATION DES CONVENTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENTRE LA VILLE DE LA TESTE-DE-BUCH, LA COBAS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Mes Chers Collègues,

La Commune de La Teste-de-Buch, la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), ont signé, le 23 novembre 2018, la convention opérationnelle n°33-18-112 « d'action foncière en faveur de la production de logements » et son avenant n°1 le 25 mars 2021. L'engagement financier maximal de l'EPFNA était de 10 000 000 € Hors Taxe.

Par arrêté préfectoral du 2 février 2024, l'EPFNA s'est vu à nouveau déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur l'intégralité du territoire de la commune de La Teste de Buch.

Dans le cadre du travail de partenariat entre la Ville et l'EPFNA et de la convention susmentionnée, 11 opérations ci-dessous listées sont en cours.

- « Ilot Pierre Dignac » ;
- « Façade Maritime » ;
- « Rue du Port » ;
- « Ilot des Boyens » ;
- « Ilot Franklin » ;
- « Secteur Baou » ;
- « Rue du Général Castelnau » ;
- « 4 Impasse Gallieni et 25 rue Victor Hugo » ;
- « Rue du Port et rue de la Humeyre »
- « Chemin de la Procession » ;
- « Rue Charles de Gaulle et rue Lody ».

L'EPFNA a proposé à la ville de La Teste-de-Buch de formaliser une convention de réalisation pour la production de logements pour chacune de ces opérations, pour faciliter la gestion et le suivi administratif et comptable de celles-ci.

La convention opérationnelle n°33-18-112 est maintenue pour permettre le maintien d'un périmètre de veille correspondant à toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU sur tout le territoire communal.

Sur l'ensemble de ces conventions, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 21 200 000€ HT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme ;
VU la délibération communautaire °18-45 du 6 avril 2018 relative à l'approbation de la convention d'objectifs entre la COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui autorise le Président à signer ladite convention et tous les documents afférents à ce projet ;
VU la délibération n et n°DEL-2021-02-005 du 25 février 2021 relative à l'avenant 1 à 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 COBAS et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
VU la délibération n°DEL-2024-02-001 du 29 février 2024 relative à la validation du projet du nouveau Programme Local de l'Habitat 2024-2030 ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-034 pour la production de logements « Ilot Pierre Dignac » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-035 pour la production de logements « Façade maritime » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-036 pour la production de logements « Rue du Port » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-037 pour la production de logements « Ilot Les Boyens » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-038 pour la production de logements « Ilot Franklin » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-039 pour la production de logements « Secteur Baou » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-040 pour la production de logements « Rue du Général Castelnau » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-041 pour la production de logements « 4 Impasse Gallieni et 25 rue Victor Hugo » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-042 pour la production de logements « Rue du Port et rue de la Humeyre » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de 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 COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU le projet de convention de réalisation n°33-24-044 pour la production de logements « Rue Charles de Gaulle et rue Lody » entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA et son règlement d'intervention ci-joints ;
VU l'avis favorable de la Commission Habitat et Cohésion sociale du 12 juin 2024,
VU l'avis du Bureau du 17 juin 2024,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les termes des conventions de réalisation numéros 33-24-034, 33-24-035, 33-24-036, 33-24-037, 33-24-038, 33-24-039, 33-24-040, 33-24-041, 33-24-042, 33-24-043, 33-24-044 pour la production de logements, sur les sites désignés ci-avant, entre la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'EPFNA, ainsi que leurs règlements d'intervention ci-joints ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer ces conventions et les règlements d'intervention liés ainsi que tous documents afférents.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération
LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH - ARCACHON

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

SÉANCE DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU 6 AVRIL 2018 À 17 H 30

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le 6 AVRIL à 17 H 30, LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, régulièrement convoqué le 30 mars 2018, s'est réuni en séance ordinaire au siège de la Communauté, 2 allée d'Espagne à ARCACHON, sous la présidence de Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Président.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Marie-Hélène DES ESGAULX, Président de la COBAS

Jean-Bernard BIEHLER, Geneviève BORDEDEBAT, Michèle BOURGOIN, André CASTANDET, Martine CAUSSARIEU, Jean-Paul CHANSAREL, Christine CHARTON, Jacques CHAUVET, Eugène COEURET, Valérie COLLADO, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Christine DELMAS, François DELUGA, Evelyne DONZEAUD, Dominique DUCASSE, Annie DUROUX, Jean-Jacques EROLES, Yves FOULON (jusqu'à la délibération n° 18-62), Dany FRESSAIX, Maurice GRANET, Brigitte GRONDONA, Jean-Jacques GUIGNIER, Monique GUILLON, Loretta LAHON-GRIMAUD, Françoise LÉONARD-MOUSSAC, Tony LOURENÇO, Bernard LUMMEAUX, Thierry MAISONNAVE, Patrick MALVAES, Elisabeth MONTEIL-MACARD, André MOUSTIÉ (jusqu'à la délibération n° 18-63), Xavier PARIS, Pierre PRADAYROL, Elisabeth REZER-SANDILLON, Sylviane STOME

ABSENTS REPRÉSENTÉS, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Sylvie BANSARD a donné pouvoir à Tony LOURENÇO
Eric BERNARD a donné pouvoir à Jean-Bernard BIEHLER
Françoise COINEAU a donné pouvoir à Pierre PRADAYROL
Yves FOULON a donné pouvoir à Bernard LUMMEAUX (à partir de la délibération n° 18-63)
Grégory JOSEPH a donné pouvoir à Jean-Jacques EROLES
Yvette MAUPILÉ a donné pouvoir à Geneviève BORDEDEBAT
André MOUSTIÉ a donné pouvoir à Xavier PARIS (à partir de la délibération n° 18-64)
Cyril SOCOLOVERT a donné pouvoir à François DELUGA
Jean-Claude VERGNERES a donné pouvoir à Françoise LÉONARD-MOUSSAC

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
néant

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Stéphane PELIZZARDI, Directeur Général des Services
Patrick LABRUE, Directeur de Cabinet

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth MONTEIL-MACARD est désignée comme Secrétaire de Séance et Sylviane STOME comme Secrétaire Adjointe

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Conseil Communautaire du 6 avril 2018

RAPPORTEUR : Michèle BOURGOIN **N° 18-45**

APPROBATION DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ENTRE LA COBAS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPF NA) 2017-2022

Mes Chers Collègues,

Par décret n° 2017-835 du 5 mai 2017, modifiant le décret du 30 juin 2008 portant création de l'EPF Poitou-Charentes, l'EPF est désormais dénommé EPF Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), et est compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération Agen et de la Haute-Vienne en plus des départements historiques.

La COBAS, acteur et garant des équilibres territoriaux, est amenée à fixer les principes et les objectifs d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logements de ses habitants.

À ce titre, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 30 juin 2017, la COBAS s'interroge sur plusieurs grandes problématiques, dont :

- l'accompagnement des communes dans la mobilisation des outils fonciers et règlementaires nécessaires à la progression du parc locatif conventionné,
- le développement d'une offre dédiée aux besoins spécifiques,
- la lutte contre la spéculation foncière afin de maîtriser les coûts de sortie des programmes,
- la maîtrise de l'urbanisation.

La présente convention a pour objet la définition des priorités d'actions communes et de préciser les possibilités d'intervention de l'EPF NA, au bénéfice de la COBAS et de ses communes membres.

Elle vise à définir plus précisément les engagements et obligations que prennent la COBAS 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 de leurs priorités partagées.

Sa durée est de 5 années et peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

La COBAS demande la mobilisation de l'EPF NA pour :

- la lutte contre la flambée des prix de l'immobilier et du foncier, lutter contre la spéculation,
- un appui à la production de logement social,
- le traitement des entrées de ville, pour veiller à l'optimisation de l'utilisation du foncier tant résidentiel que commercial,
- des interventions en centre-ville et en renouvellement urbain,
- appui aux communes sur les problématiques de trait de côte et risques de submersion marine et contribuant à la protection des espaces naturels sensibles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Conseil Communautaire du 6 avril 2018

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation,
VU le Code de l'Urbanisme,
VU la délibération n° 17-132 du 30 juin 2017 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2016 - 2021,
VU l'avis favorable du Conseil d'Administration de l'EPF NA en date du 07 mars 2018,
VU l'avis favorable du Bureau,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- APPROUVER les termes de la convention jointe en annexe ;
- AUTORISER le Président à signer ladite convention et tous les documents afférents à ce projet.

Madame le Président met aux voix les propositions ci-dessus
Le Conseil à l'unanimité : ADOPTE
Et ont signé les membres présents

Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 10 avril 2018

LE PRÉSIDENT
Marie-Hélène DES ESGAULX

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20180406-18-45-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/04/2018
Publication : 11/04/2018
Le Président
Marie-Hélène DES ESGAULX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20210225-DEL-2021-02-005-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/03/2021
Affichage : 02/03/2021
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

SÉANCE DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD DU 25 FÉVRIER 2021 À 15 H

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le 25 février à 15h, LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, dûment convoqué le 19 février 2021, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente.

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 44

ÉTAIENT PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
May ANTOUN, Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE (jusqu'à la délibération n° DEL-2021-02-019), Jacques CHAUVET, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABÉ, Philippe DE LAS HERAS, Valentin DEISS, Nathalie DELFAUD, Christine DELMAS, François DELUGA, Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX, Sophie DEVILLIERS (à partir de la délibération n° DEL-2021-02-003), Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Jean-Jacques GERMANEAU, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Tony LOURENÇO, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIÉ, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES

ABSENTS REPRÉSENTÉS, conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Georges AMBROISE a donné pouvoir à Bruno PASTOUREAU
Jean-François BOUDIGUE a donné pouvoir à Christelle JECKEL (à partir de la délibération n° DEL-2021-02-020)
Patrick DAVET a donné pouvoir à Gérard SAGNES
Yves FOULON a donné pouvoir à Geneviève BORDEDEBAT
Marc MURET a donné pouvoir à Christine DELMAS
Catherine OTHABURU a donné pouvoir à Eric BERNARD
Marielle PHILIP a donné pouvoir à Thierry MAISONNAVE
Paul SCAPPAZZONI a donné pouvoir à Patrice BEUNARD
Cyril SOCOLOVERT a donné pouvoir à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Sophie DEVILLIERS (jusqu'à la délibération n° DEL-2021-02-002)

ÉTAIENT ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Patrick LABRUE, Directeur de Cabinet
Emmanuelle MALBRANCQ, Trésorière d'Arcachon

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Valentin DEISS est désigné comme Secrétaire de séance et Karine DESMOULIN comme Secrétaire adjointe

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20210225-DEL-2021-02-005-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/03/2021
Affichage : 02/03/2021
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire du 25 février 2021

RAPPORTEUR : Chantal DABÉ **N° DEL-2021-02-005**

AVENANT N° 1 À 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 COBAS ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE (EPF NA)

Mes Chers Collègues,

Le 23 novembre 2018, la commune de La Teste de Buch, la COBAS et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) ont conclu une convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements. La finalité de cette convention est de favoriser la production de logements accessibles ainsi que la production de logements locatifs sociaux. Elle vise également à limiter la spéculation foncière.

Plusieurs acquisitions ont déjà été effectuées par l'EPF à cet effet.

Récemment, la commune de La Teste de Buch a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2020 prononçant la carence de cette dernière suite au bilan 2017-2019, en application de l'article 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'arrêté de carence précité a pour conséquence notamment le transfert du droit de préemption urbain à la Préfète de la Gironde pendant la durée d'application dudit arrêté, conformément à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

C'est dans ce contexte qu'il est nécessaire d'établir un avenant (n° 1) à la convention précitée à dessein de mettre en concordance le périmètre d'intervention et l'engagement financier maximal de l'EPF NA avec les obligations découlant de l'article précité. Tel est l'objet de la présente délibération.

La Préfète a délégué ledit droit à l'EPF NA sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat du Plan Local d'Urbanisme communal. Pour ce motif, il convient donc de modifier le périmètre de veille foncière défini dans la convention précitée, afin d'élargir ce dernier à toutes les zones urbaines et à urbaniser. Par ailleurs ces dernières évolutions sont susceptibles de générer de possibles acquisitions foncières supplémentaires.

Il s'avère donc nécessaire d'augmenter l'engagement financier maximal de l'EPF NA à 10 000 000 € au lieu de 8 000 000 € fixé initialement.

Pour toutes ces raisons, il vous est proposé d'approuver le projet d'avenant afférent joint en annexe.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la construction et de l'habitation,
VU la délibération n° 17-132 du Conseil Communautaire du 30 juin 2017, adoptant le Programme Local de l'Habitat pour la période 2016-2021,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20210225-DEL-2021-02-005-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/03/2021
Affichage : 02/03/2021
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire du 25 février 2021

VU l'arrêté préfectoral n° 33-2020-12-18-008 du 18 décembre 2020 prononçant la carence de la commune de La Teste de Buch,
VU l'arrêté préfectoral du 10 février 2021 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF NA,
VU 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 COBAS et l'EPF NA,
VU l'avis favorable de la Commission habitat et cohésion sociale en date du 10 février 2021,
VU l'avis favorable du Bureau,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- APPROUVER les termes de l'avenant n° 1, joint en annexe, à 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 COBAS et l'EPF NA ;
- AUTORISER la Présidente à signer ladite convention et tous les documents afférents à celle-ci.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Le Conseil à l'unanimité : ADOPTE
Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1er mars 2021
Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-034

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-035

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-036

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-037

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-038

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-039

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-040

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-041

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	**Signature**
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-042

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-043

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

REGLEMENT D'INTERVENTION

Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud représentée par sa Présidente, **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**	
La commune de La Teste-de-Buch, représentée par son Maire, **Monsieur Patrick DAVET**	
EPFNA – Le Directeur Général,	

Fait pour être annexé à la convention de réalisation 33-24-044

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA 3
A - Cadre statutaire d'intervention 3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention 3
C. Le contrôle interne et externe 4
D. Le cadre conventionnel 5
E. Le présent règlement d'intervention 5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel 6
A - Convention cadre 7
B - Convention d'études 7
C – Convention de veille 7
D – Convention de réalisation 8
Chapitre 3 – Les études 8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière 9
A – L'acquisition foncière par voie amiable 9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) 11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique 12
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA 13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis 14
A. Gestion des biens libres d'occupation 14
B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité 15
C. Biens agricoles 15
D. Assurance et mise en sécurité des biens 15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA 16
A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas 16
B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers 16
C. Groupement de commande 17
Chapitre 7 – La cession des biens acquis 17
A. Les différents types de cession 17
B. Cession à la collectivité 17
C. Cession à un tiers 18
D. Détermination du prix de cession 20
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations 21
A. Information financière 21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier 21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) 22
D. La clôture de la convention 23
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux 23
A. Résiliation des Conventions 23
B. Contentieux 24

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lotet-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.3211 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à **la préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre **l'insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de 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.

C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des process de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**
  Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.
  Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.
  Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

  Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Etablissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Etablissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maitrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé, ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.
Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la règlementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.
L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.
Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.
L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations règlementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire - Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.
En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.

Si la collectivité souhaite conserver la maitrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse…), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition - Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir - Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.

- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

  Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Etablissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.

- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente

- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.

- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Etablissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Etablissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

Pratiques particulières

1. *Le démembrement de propriété*

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers…)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

2. *Acquisition de propriétés publiques*

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l'EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d'un projet d'intérêt général réfléchi et s'inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

Le principe de délégation du DPU au profit de l'EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l'EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l'EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d'intervention de l'EPFNA à l'échelle de la commune ou de l'EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l'objet d'une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu'elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l'EPNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d'une opération d'intérêt général prévue à l'article L.300-1 du Code.

Démarches engagées par l'EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu'il est délégataire du DPU, l'EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s'il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veille à transmettre dans la semaine la DIA à l'EPF en vue d'une instruction efficace de celle-ci par les services de l'EPFNA.

L'EPFNA gère ainsi l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l'intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l'EPFNA est missionné, la collectivité et l'établissement étudient la motivation d'une préemption qui est essentielle en vue d'éviter un potentiel recours.

Le lancement d'une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l'EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d'avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l'estimation de France Domaine qu'il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l'EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s'exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Contentieux administratif et judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l'appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique

Le recours à l'expropriation est l'aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l'EPFNA lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maitrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maitrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel

relatives,

- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc…).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédure d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtentions des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc…) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maitrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maitrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

A. Gestion des biens libres d'occupation

Mise à disposition à la collectivité

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

Sécurisation sur la durée du portage

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

Biens ouverts au public

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public…), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Occupation sans droit ni titre

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité

Gestion des baux en cours

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

Résiliation des baux et relogement

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.).
L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.
Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

C. Biens agricoles

Gestion des baux

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

D. Assurance et mise en sécurité des biens

Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Mise en œuvre de mesures d'urgence

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maitrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscale, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maitrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maitrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maitrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.

Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

A. Les différents types de cession

Cession avec charges et obligations

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

Cession sans charges

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention :
  la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

Obligations postérieures à la cession

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

Cessions soumises à consultation

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maitrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).
Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique…).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.
Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

Cessions soumises à publicité

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

Cession de gré à gré sans publicité

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme (L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concédant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.
Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.
Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

Taux d'actualisation

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

Cas particuliers des cessions partielles

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l'emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d'une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d'intérêt public important.

En cas d'existence de "délaissés" (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet) n'ayant pas fait l'objet d'une cession à la fin de l'intervention de l'EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l'opération.

Cas d'une cession à un coût inférieur au prix de revient :

Le prix est négocié en l'absence de proposition d'acquisition au prix de revient par l'acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l'opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d'assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d'apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l'accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d'apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d'apurement du compte de gestion arrêté à la date d'édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d'accord de la collectivité.

Cas d'une cession à un prix supérieur :

Dans certains cas, notamment dans le cadre d'appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l'EPFNA et faisant l'objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l'opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l'équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l'objet d'un remboursement par l'EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

Abandon de l'intervention

Dans les cas où l'intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

Fiscalité applicable

L'EPFNA en sa qualité d'assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L'EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI. L'EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d'acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d'une déduction de TVA.

Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAUX, Présidente de la COBAS

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

Périodicité de paiement

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

Calcul des annuités

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

Solde de paiement

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

Information de la collectivité

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

Renonciation au projet

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. La clôture de la convention

La clôture du compte de gestion

L'EPFNA procèdera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

La mobilisation d'une minoration

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Le transfert de dépenses entre conventions

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. 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 montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Apurement du stock foncier lié à la convention

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DESESGAULX, Présidente de la COBAS

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

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.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document 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 collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une 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.

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2014 n° B-2024-136 ;

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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).
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 m²	Sols	2 rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°600	189 m²	Bâti	2 bis rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FR n°819	30 m²	Sols	Rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n°820	932 m²	Sols	1 rue Victor Hugo	UAa	Non acquis
FR n° 821	1 m²	Sols	1 rue Victor Hugo	UAa	Propriété communale
FR n°835	54 m²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale
FR n°836	2 m²	Sols	4 rue Pierre Dignac	UAa	Propriété communale



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. 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 maitrise 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 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 sollicitera le cas échéant 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

X	Etude 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 maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

Le cas échéant, 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 maitre 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération Ilot Dignac (3318112001), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 485 878,07 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 29/10/2019 à l'acquisition des parcelles FR n°599 et 600, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification pour le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112001) est de 485 878,07 € HT au 03/05/2024.

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 03/05/2024. 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 et recettes 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 2.000.000,00 € HT (DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation 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 règlementation 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'Établissement, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/220 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-035

« Façade Maritime »

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écriture du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-140,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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
X	Développement économique		Etudes
X	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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 2 - PERIMETRE DE PROJET

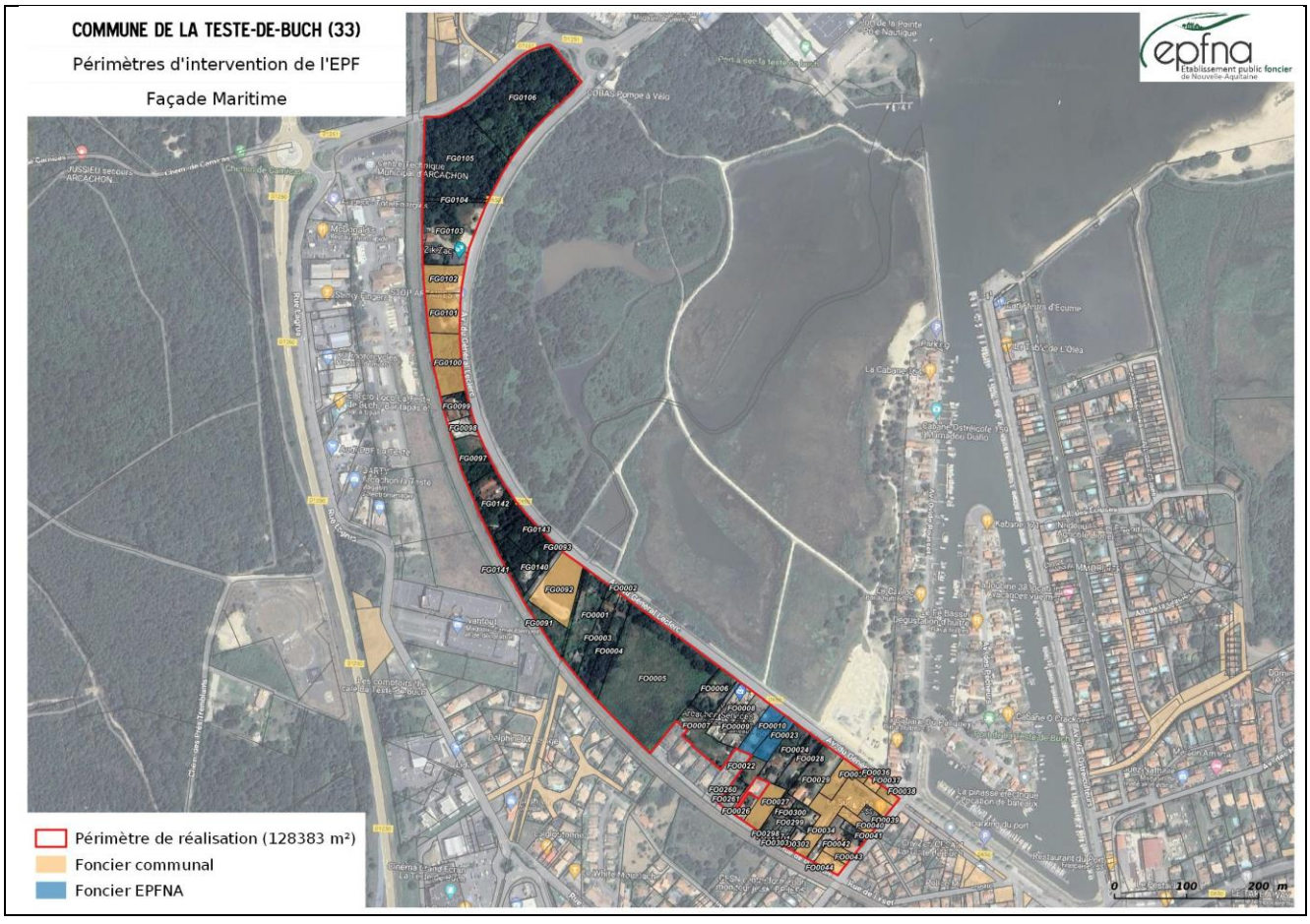
2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation
FG0091	1584	45 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0092	4241	AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0093	991	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0097	2336	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0098	971	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0099	1319	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0100	3343	49 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0101	2563	51 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0102	2179	51 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0103	6423	55 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0104	487	59 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0105	11348	61 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0106	13031	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0140	2130	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0141	502	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FG0142	3964	47 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FG0143	1859	47 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0001	4128	45 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0002	149	43 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0003	2473	43 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0004	2731	41 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0005	18548	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0006	2143	29 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0007	3261	27 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0008	2124	27 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0009	2028	25 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0010	1713	23 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Loué
FO0022	903	9000 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0023	1357	21 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Libre
FO0024	2392	19 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0026	631	5 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0027	1671	4 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0028	1869	17 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0029	2933	15 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0030	1357	3 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

FO0034	4481	9000 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0035	1358	13 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0036	230	11 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0037	292	9000 AV DU GEN LECLERC	Bâti	2AU	Non acquis
FO0038	421	9000 AV DU GEN LECLERC	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0039	642	5 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0040	742	9 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0041	491	11 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0042	1755	13 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0043	699	15 RUE CAMILLE PELLETAN	Bâti	2AU	Non acquis
FO0044	731	17 RUE CAMILLE PELLETAN	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0302	514	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0260	883	6 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0261	156	9000 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0301	77	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0297	408	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0298	112	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0299	26	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis
FO0300	1245	2 RUE DE LA GAROLE	Bâti	2AU	Non acquis
FO0303	15	2 RUE DE LA GAROLE	Non bâti	2AU	Non acquis



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessus, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un projet d'aménagement tel que définis à l'article L.300-1 du Code de démolitions/reconstructions et du logement collectif.

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 :
  - 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 :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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.

Le cas échéant, 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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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.

En date du 07 mai 2024, seul le bâtiment, objet de l'acquisition de la parcelle FO10 par l'EPFNA le 16 octobre 2023, est loué à la société Vestal Media. Ce bâtiment est en mauvais état en raison des infiltrations d'eau permanentes qu'il subit par les sols (inondation occasionnelle) et la toiture.

Extrait des caractéristiques locatives issues de l'acte :

Bail n°1 – Société VESTAL MEDIA	
Nom occupant	Société VESTAL MEDIA
Adresse des biens loués + références cadastrale ou références du logement (étage, type appartement le cas échéant)	23 AVENUE DU GENERAL LECLERC 33260 LA TESTE DE BUCH Local professionnel de 250m² environ situé sous le bâtiment principal et composé comme suit : 1/Extérieur : l'usage d'une voie d'entrée par l'arrière du bâtiment donnant sur un parking, ledit parking en totalité à l'exception de 2 places de stationnement, un cabanon, un espace jardin. 2/Intérieur : entrée sur pièce principale, 3 pièces, 1 WC, 1 vestiaire.
Nature du bail	Bail commercial
Durée initiale du bail	9 ans à compter du 29 novembre 2021
Terme du bail	28 novembre 2030
Montant du loyer initial	1000,00 euros
Montant du loyer actualisé (à appeler post signature)	1000,00 euros
Assujettissement du loyer à la TVA	Non
Montant actuel de la provision sur charge	Néant, les locataires paient directement les charges

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Modalités de paiement du loyer et de la provision sur charges	Mensuellement A terme échu
Montant du dépôt de garantie	2 000,00 euros
Montant de la caution / garantie de paiement à première demande	Néant
Durée de la caution / garantie de paiement à première demande	Néant
Existence d'un droit de préférence conventionnel dans le bail	Néant

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 n°33-18-112

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, opération « Façade Maritime » (opérations n°3318112002 et 3318112004), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 921.562,88 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 24/11/2021 à l'acquisition de la parcelle FO n°23 et le 13/10/2023 à l'acquisition de la parcelle FO n°10, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de ces opérations (n°3318112002 et 3318112004) est de 921.562,88 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre des opérations susvisées pour un montant total 921.562,88 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 6.000.000,00 € HT (SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES).

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

5.3. 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,
- 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 règlementation 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.

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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/224 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-138,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 m²	Bâti	44 rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°184	96 m²	Bâti	44 bis rue du Port	UAb	Non acquis
FR n°185	673 m²	Bâti	42 rue du Port	UAb	Libre
FR n°189	62 m²	Bâti	36 bis rue du Port	UAb	Libre



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 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 sollicitera le cas échéant 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 n°33-18-112

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, opération « Ilot du Port » (opérations 3318112003 et 3318112010), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 873.400,90 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 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 ces opérations (n°3318112003 et 3318112010) est de 873.400,90 € HT au 03/05/2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-112 au titre des opération susvisées pour un montant total 873.400,90 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 € HT (UN MILLION DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 intégré 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 règlementation 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 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/222 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

CONVENTION DE REALISATION N° 33-24-037

« Ilot les Boyens »

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-144,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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 %

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Au titre de son PPI 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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).
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

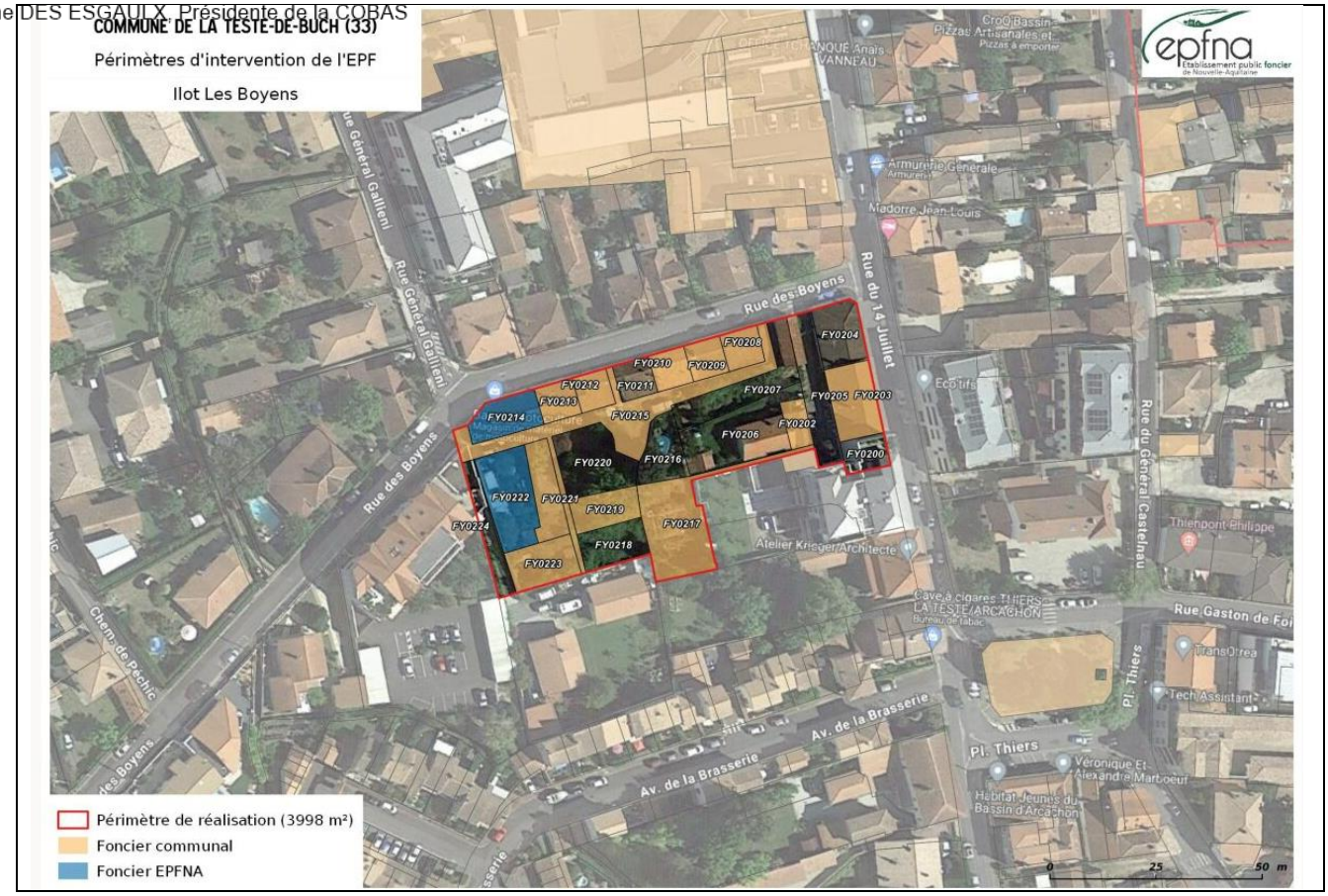
ARTICLE 2 - PERIMETRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation
FY0210	77	7 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0200	82	RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0202	63	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0203	187	32 RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0204	158	30 RUE DU QUATORZE JUILLET	Bâti	UA	Non acquis
FY0205	221	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0206	324	1 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0207	228	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0208	79	3 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0209	77	5 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0211	77	9 RUE DES BOYENS	Sols	UA	Non acquis
FY0212	72	11 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0213	81	13 RUE DES BOYENS	Bâti	UA	Non acquis
FY0214	141	15 RUE DES BOYENS	Sols	UA	Libre
FY0215	445	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0216	142	SAUBANNA	Jardins	UA	Non acquis
FY0217	354	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis
FY0218	143	SAUBANNA	Jardins	UA	Non acquis
FY0219	129	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0220	245	SAUBANNA	Sols	UA	Non acquis
FY0221	146	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0222	250	SAUBANNA	Jardins	UA	Libre
FY0223	158	SAUBANNA	Bâti	UA	Non acquis
FY0224	118	SAUBANNA	Non bâti	UA	Non acquis

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 sollicitera le cas échéant 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 maitrise 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 révèlerait 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'Établissement.

Le cas échéant, 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 maitre 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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA, y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 n°33-18-112

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, opération « Ilot des Boyens » (3318112007), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 262.834,39 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 10/12/2020 à l'acquisition des parcelles FY n°214 et 222, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112007) est de 262.834,39 € HT au 03/05/2024.

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 262.834,39 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 400.000,00 € HT (QUATRE CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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. À 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 règlementation 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'Établissement, 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'État, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS.

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/228 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

CONVENTION REALISATION N° 33-24-038

« Ilot Franklin »

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-141,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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).
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°690	345 m²	Bâti	23 rue Pierre Dignac	UAa	Libre
FY n°130	295 m²	Bâti	25 rue Pierre Dignac	UAa	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme à vocation de logements :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 :
  - 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 :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés systématiquement par l'EPFNA y compris 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 commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération « Ilot Franklin » (3318112008), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 468.136,15 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/04/2021 à l'acquisition de la parcelle FY n°690, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112008) est de 468.136,15 € HT au 03/05/2024.

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 468.136,15 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 600.000,00 € HT (SIX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 intégré 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 règlementation 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'Établissement, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Patrick DAVET

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

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

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/225 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-139,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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 %

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Au titre de son PPI 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
    - → Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FY n°39	585 m²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre
FY n°779	25 m²	Bâti	8A rue du Baou	2AU	Libre
FY n°38	1.323 m²	Bâti	9001 rue du Baou	2AU	Non acquis
FY n° 780	264 m²	Bâti	Rue du Baou	2AU	Non acquis
FY n° 886	161 m²	Non bâti	Rue du Baou	2AU	Non acquis



<u>A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.</u>

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements avec potentiellement des activités de développement économique :

- En démolition reconstruction et en construction neuve,
- En collectifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 :
  - 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 :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération secteur Baou (3318112011) sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 93.163,30 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 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 € HT au 03/05/2024.

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 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 € HT (UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 intégré 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 règlementation 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.

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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/223 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

CONVENTION REALISATION N° 33-24-040

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS

RUE DU GENERAL CASTELNAU

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 27 juin 2024,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-143,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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 %

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 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 :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
FX n°510	610 m²	Bâti	7A rue du Général Castelnau	UB	Libre
FX n°511	147 m²	Non bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°512	71 m²	Bâti	13B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°513	309 m²	Non bâti	Rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°514	20 m²	Bâti	15B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°515	469 m²	Bâti	11 rue du Général Castelnau	UA/UAa	Non acquis
FX n°490	81 m²	Bâti	19B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°491	97 m²	Non bâti	19 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°492	60 m²	Non bâti	17 rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°493	163 m²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°494	179 m²	Bâti	7 rue Pierre Dignac	UB	Non acquis
FX n°495	427 m²	Non bâti	17B rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°496	459 m²	Bâti	17A rue du Général Castelnau	UB	Non acquis
FX n°499	358 m²	Non bâti	Nous	UA	Non acquis
FX n°789	347 m²	Bâti	17 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis
FX n°791	103 m²	Bâti	13 rue du Général Castelnau	UA	Non acquis



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2.2. Le programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation du programme suivant : 56 logements dont 28 LLS soit 50% (1 T1, 8 T2, 10 T3, 3 T4, 6 T5).

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 l'opérateur ayant répondu à la consultation initiale et dont le projet a été validé par la collectivité.

2.3. Démarche d'acquisition

La plupart des parcelles objet du périmètre défini ci-dessus sont d'ores et déjà maitrisées, que ce soit par l'EPFNA ou la collectivité. Pour le restant, l'EPFNA a d'ores et déjà enclenché des démarches avec les propriétaires afin de cerner leur volonté de vente ou non.

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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,
- 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 sollicitera le cas échéant 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant seront gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 n°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, opération « Ilot Castelneau » (3318112012) sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 440.360,52 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/07/2021 à l'acquisition de la parcelle FX n°510, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112012) est de 440.360,52 € HT au 03/05/2024.

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 440.360,52 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 600.000,00 € HT (SIX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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…),

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 intégré 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 règlementation 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 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'Établissement, 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'État, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/227 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-134,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.
Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.
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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement, l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 2 - PERIMETRE 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 m²	Bâti	4 impasse du Général Gallieni	UAa	Libre
FY n°106	607 m²	Bâti	25 rue Victor Hugo	UAa	Loué en partie



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Définition du projet

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements avec potentiellement des activités de développement économique :

- En démolition reconstruction
- En collectifs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A ce stade du projet, il est envisagé que l'EPFNA cède le foncier à un investisseur pour une opération en marchand de bien, l'opération initialement prévue n'étant pas viable économiquement à l'appui des bilans présentés à la collectivité en date du 13 mars 2024.

2.3. Démarche d'acquisition

L'EPFNA maitrise la totalité de l'ilot, objet du périmètre de réalisation.
A ce titre, aucune démarche d'acquisition supplémentaire ne sera engagée.

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 :

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

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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'Établissement.

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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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.

Concernant la situation locative des biens de cette convention, le périmètre comporte deux locataires :

- CBC Mobalpa, bail commercial.
- La Petite Marée, bail commercial.

Il est ici précisé que les biens acquis présentent des désordres techniques importants (infiltration d'eau en façade et toiture, remontées vide sanitaire, etc.) occasionnant des travaux et frais de réparations couteux à la fois pour les locataires et le propriétaire (EPFNA).
La procédure juridique d'éviction de ces locataires engagée par l'EPFNA est en cours de clôture. Les locataires seront maintenus dans les lieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 n°33-18-112

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, opération « impasse Gallieni et rue Victor Hugo » (3318112013), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 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 le 02/06/2022, 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 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024.

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 1.661.648,31 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 € HT (TROIS MILLIONS DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 règlementation 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 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'Établissement, 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'État, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/218 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

CONVENTION REALISATION N° 33-24-042

POUR LA REALISATION

D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS RUE DU PORT/RUE DE LA HUMEYRE

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 – 33260 LA TESTE-DE-BUCH, représentée par **Monsieur Patrick DAVET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 27 juin 2024,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-142,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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 ménage	1,91	1,96	2,12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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
X	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA 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.

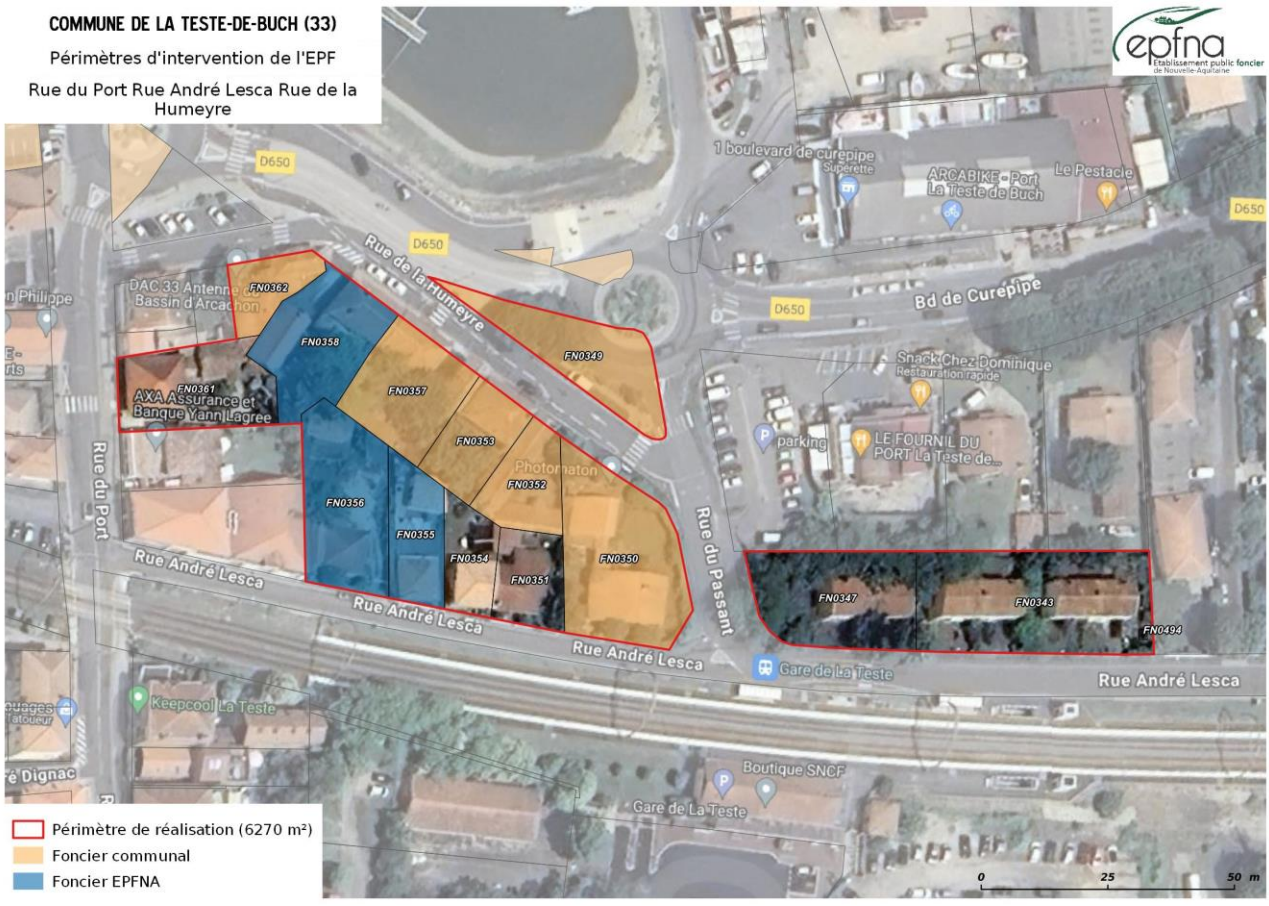
ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Parcelle Cadastrale	Surface de la parcelle m²	Adresse de la parcelle	Type de Bâti	Zonage PLU	Occupation
FN0343	939	11 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	ICF
FN0347	597	11 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	ICF
FN0349	464	RUE DE LA HUMEYRE	Non bâti	UB	Non acquis
FN0350	763	9 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0351	252	7 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Privé
FN0352	273	12 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0353	285	10 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0354	216	5 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	Privé
FN0355	297	3 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	EPFNA
FN0356	569	1 RUE ANDRE LESCA	Bâti	UB	EPFNA
FN0357	444	6 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0358	498	2 RUE DE LA HUMEYRE	Bâti	UB	EPFNA
FN0361	483	54 RUE DU PORT	Bâti	UB	Privé
FN0362	191	1 RUE DES MARINS	Bâti	UB	Ville de La Teste-de-Buch
FN0494	4	LA GARE	Non bâti	UB	ICF



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'une opération mixte de logements et de maintien de l'activité commerciale.

Le projet pour lequel la collectivité sollicite l'EPFNA a pour objet la réalisation d'un programme de logements en renouvellement urbain et densification, ainsi que le maintien de commerces.

2.3. Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise 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 :
  - 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 :

X	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

X	Étude de programmation
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
X	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

3.2. Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise 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 révèlerait 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'Établissement.

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 maitre 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération rue du Port/rue de la Humeyre (3318112015), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 13/10/2023 à l'acquisition de la parcelle FN n°355, le 21/09/2020 à l'acquisition de la parcelle FN n°358, le 15/06/2022 à l'acquisition de la parcelle FN n°356afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (n°3318112015) est de 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024.

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 1.288.567,44 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 3.500.000,00 € HT (TROIS MILLIONS CINQ CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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 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 intégré 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 règlementation 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.

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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 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	La Communauté d'Agglomération
représentée par son maire,	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,

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, n°2024/226 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-135,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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 2023-2027, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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, la COBAS 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).
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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 m²	Sols	2A Chemin de la Procession	UB	Libre
GI n°31	1 808 m²	Bâti	63 avenue Saint Exupery	UB	Libre



A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A ce stade, il est prévu de céder l'ensemble du foncier à l'opérateur désigné par l'EPFNA et approuvé par la collectivité, par délibération en date du 22 février 2023, ICF Habitat.
Une promesse de vente est en cours de signature.

2.3. Démarche d'acquisition

L'EPFNA maitrise la totalité de l'ilot, objet du périmètre de réalisation.
A ce titre, aucune démarche d'acquisition supplémentaire ne sera engagée.

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 :

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 maitrise 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 révèlerait 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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 n°33-18-112

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, opération « Chemin de la procession » (3318112017), sont intégrées dans la convention réalisation pour un montant de 903.911,04 € HT au 03/05/2024 et font partie intégrante du dit plafond global.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-112, l'EPFNA a procédé le 30/08/2022 à l'acquisition des parcelles G 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 03/05/2024.

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 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 € HT (UN MILLION DEUX CENTS MILLE EUROS HORS TAXES).

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

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 intégré 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- 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 règlementation 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 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'Établissement, 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme
  ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/219 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

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 27 juin 2024,

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 habilitée par délibération du conseil communautaire du 26 juin 2024,

Ci-après dénommée, "**l'intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la COBAS » ;**

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 son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 13 au 27 juin 2024 n°B-2024-137,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

PREAMBULE

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 SRU 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.

Pour cela, la commune s'est engagée dans un Contrat de Mixité Social fixant les objectifs de production de logements sociaux au nombre de 390 pour le triennal 2023-2025.

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 %
Nombre de personnes par ménage	1,91	1,96	2,12

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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	PLH 2023-2027 prorogé jusqu'au 5 septembre 2024 par délibération du 22 juin 2023
SCOT	Approuvé le 25/01/2024	Suspendu le 29 mars 2024 par le préfet de Gironde

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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, l'intervention de l'EPFNA sera orientée par la mise en œuvre des priorités gouvernementales en matière de production de logements, en particulier de logement social, de lutte contre l'habitat indigne, d'accueil d'activités économiques et de revitalisation des territoires, ainsi que de transition écologique. Il assistera les collectivités dans la définition des projets, les encouragera à définir une stratégie foncière et favorisera l'optimisation du foncier par son expertise en ingénierie foncière. Plus généralement,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

l'action de l'Établissement participera à la fois à la relance de la construction, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation des espaces et de consommation des sols, et à la lutte contre la spéculation foncière, en proposant des innovations en faveur d'un aménagement durable.

L'EPFNA dirigera son intervention vers trois grandes priorités : l'aménagement durable des territoires, la mobilisation du foncier pour l'habitat et le logement social, et la prévention des risques naturels technologiques.

L'atteinte de ces priorités passera par des interventions sur les axes suivants :

- L'habitat :
  - Le littoral et Bordeaux Métropole : deux secteurs en besoin de logements,
  - Être en appui de la production de logements sociaux,
    - → L'accompagnement des collectivités carencées au regard des exigences de la loi SRU. L'Établissement se fixe alors comme objectif de contribuer à l'action des collectivités et vise globalement un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux : soit 1 155 logements locatifs sociaux par an par rapport au nombre total de logements programmés sur les cessions de ses fonciers.
    - → Une territorialisation progressive des actions selon les enjeux et niveaux de tensions en matière de logement des territoires.
    - → Une contribution à l'accession sociale à la propriété.
    - → La rénovation des bâtis existants.
- Le développement des activités et des services :
  - Optimiser les zones d'activités économiques,
  - Favoriser le maintien, l'implantation de commerces et de services dans les cœurs de villes et de bourg,
  - Assurer le portage temporaire d'actifs économiques.
- La protection des espaces naturels et agricoles :
  - La protection des espaces naturels et agricoles passera par le respect de leur fonction biologique et par une attention particulière à ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans ce cadre, et comme mentionné en amont, l'Établissement sera attentif à la localisation de ses interventions et priorisera la densification.
  - Les collectivités portant des projets de protection des espaces naturels et agricoles pourront solliciter l'aide de l'EPFNA afin de conclure une convention. Par ailleurs, les enjeux de préservation de ces types d'espaces et de leurs biodiversités sont directement reliés aux interventions en faveur de la transition écologique des territoires.
- La protection contre les risques naturels et technologiques :
  - Accompagner les collectivités dans la protection de leur territoire face aux risques naturels et technologiques,
  - Un enjeu particulièrement important en Nouvelle-Aquitaine : l'adaptation au recul du trait de côte.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 termes de production de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a notamment permis, la maitrise depuis 2021 d'un foncier stratégique, situés dans l'hypercentre, 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.

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, la COBAS 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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation	Propriétaire
FR n°447	595 m²	Bâti	18 avenue Charles de Gaulles	UB	Libre	Clairsienne
FR n°448	443 m²	Bâti	1 bis rue Lody	UB	Libre	Clairsienne
FR n°449	272 m²	Bâti	1 rue Lody	UB	Libre	EPFNA
FR n°450	752	Bâti	3 rue Lody	UB	Libre	EPFNA



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

A toute fin utile, il est ici précisé qu'en cas d'incohérence entre le tableau et la carte ci-dessous, le périmètre de la carte prévaudra.

2.2. Le Programme

Il est envisagé sur ce site la réalisation d'un programme de logements suivant :

- En démolition reconstruction,
- En collectifs.

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.

Le bailleur social (Clairsienne) 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.

Le phasage prévisionnel du projet est le suivant :

- 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 sollicitera le cas échéant 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 maitrise 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait 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 maitre 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. Sécurisation des biens

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

4.2. Gestion des bien durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront mis à disposition de la commune, via la signature d'une Convention de Mise à disposition, qui en assurera la gestion et l'entretien.
Les biens occupés à titre payant 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 n°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, opération « rue Lody » (3318112006) sont intégrées dans la présente convention opérationnelle pour un montant de 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024 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 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024. L'EPFNA a également procédé à la cession de la parcelle FR n°447 le 15/12/2022 à l'opérateur Clairsienne pour un montant de 103.060,35 € TTC.

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 1.146.056,74 € HT au 03/05/2024. 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 et recettes 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

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 1.000.000,00 € HT (UN MILLION D'EUROS HORS TAXES).

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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 intégré 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 règlementation 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 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 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 : Directrice de l'aménagement et de l'urbanisme ou 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 : responsable habitat et cohésion sociale
- Réfèrent politique Intercommunalité : Mme. Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente
- Directrice Territoriale de l'EPFNA :

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

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 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-070-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

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,

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/221 en date du

Annexe :

- Règlement d'intervention

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066049

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-071

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Christelle JECKEL **N° DEL-2024-06-071**

APPROBATION DES CONVENTIONS DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ENTRE LA COBAS ET LES BAILLEURS SOCIAUX CLAIRSIENNE, ICF HABITAT, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, MESOLIA ET NOALIS

Mes Chers Collègues,

Par délibération n°DEL-2024-04-33 du 10 avril 2024, le Conseil Communautaire de la COBAS a approuvé les conventions de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux entre la COBAS et divers bailleurs sociaux (AQUITANIS, CDC HABITAT SOCIAL, DOMOFRANCE et GIRONDE HABITAT).

Pour rappel, ces conventions sont régies par l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose qu'une telle convention est obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur.

En tant que bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux en contrepartie des subventions accordées aux opérateurs sociaux, la COBAS s'est donc rapprochée des différents bailleurs présents sur le territoire pour établir ces conventions.

Il restait donc à définir les mêmes conventions avec les autres bailleurs présents sur le territoire, à savoir CLAIRSIENNE, ICF HABITAT, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, MESOLIA et NOALIS. Tel est l'objet de la présente délibération.

Le contenu de ces projets de conventions est inchangé :

1. Elles ont pour objet d'organiser les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la COBAS (anciennement en stock) sur le patrimoine locatif social des bailleurs précités. Elles définissent également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

2. Leur durée est de 3 ans. Elles prennent effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024.

Enfin, ces conventions précisent en annexe :

- le nombre de droits de réservation en stock de la COBAS au sein du patrimoine de chaque bailleur ;
- le nombre estimatif de logements qui sera mis à disposition de la COBAS sur l'année 2024 par chacun.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et suivants,
VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
VU la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,
VU le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,
VU l'arrêté du Ministre délégué auprès de la Ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social,

VU la délibération n°DEL-2024-04-33 du 10 avril 2024 approuvant les conventions de gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux entre la COBAS et les bailleurs sociaux AQUITANIS, CDC HABITAT SOCIAL, DOMOFRANCE et GIRONDE HABITAT,

VU les projets de conventions bipartites avec les bailleurs précités,

VU les avis favorables de la Commission Habitat du 12 juin 2024 et du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** les conventions bipartites avec respectivement CLAIRSIENNE, ICF HABITAT, IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, MESOLIA et NOALIS jointes en annexe ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer lesdites conventions ainsi que tous les documents y afférents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, ci-après désignée sous les termes « **LA COBAS**» ou « **le réservataire** »

D'UNE PART

Et

CLAIRSIENNE, Société Anonyme d'HLM immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 458 205 382 – 00054 dont le siège social est à BORDEAUX [33041], 233 avenue Emile Counord, BP 33082, représentée **son Directeur Général,** ci-après dénommé **« le bailleur»**

D'AUTRE PART,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.
Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1er janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'Art L. 411-6 du CCH.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1er janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe .

2-2 Flux annuel de logements à répartir

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.
A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties.

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.
A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Afin de favoriser un travail de proximité avec les communes et de fluidifier le processus d'attribution, la COBAS choisit de déléguer le choix de ses candidats à la commune (et à son CCAS) sur le territoire de laquelle le logement proposé se libère.

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé +charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire.
  Un délai correspondant à la moitié du préavis (soit 15j. si préavis à un mois) sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procéder à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la CALEOL du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.
Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'Art L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraine la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1er quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- Convention Intercommunale d'Attributions (CIA),
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 8 : Durée

La présente convention prendra effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 décembre 2026.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan annuel faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1er quartile).

  Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus.
- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 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 (le « RGPD »).
Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et

responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l'information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la règlementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Article 13 : Communication

En vertu de l'Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires
A le,

La COBAS CLAIRSIENNE

Marie-Hélène DES ESGAULX

Présidente de la COBAS Directeur Général

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 1
État des lieux préalable des droits de réservation existants (logements réservés en stock) au 30 avril 2024

Année délibération	COMMUNE	BAILLEUR	NOM ET ADRESSE DES RESIDENCES	Nombre Logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI)	mise en service	total de lgts réservés en stock à la COBAS	date début convention réservation	date fin convention réservation
2006	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**LESPURGERE** 11 allée de Lespurgère	10	2008	1	22/04/2008	21/04/2033
2006	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**PIERRE DANEY** rue Daney - rue Georges Clemenceau	26	2009	3	02/05/2005	01/05/2030
2006	LA TESTE	CLAIRSIENNE	**MOURLANNE** Rue du Général Chanzy	22	2011	2	18/05/2011	17/05/2036
2007	LA TESTE	CLAIRSIENNE	**LES MOULINS A VENTS** 53 Avenue de bisserié	36	2010	4	29/04/2010	28/04/2035
2008	LA TESTE	CLAIRSIENNE	**LE CLOS DE NEZER** Rue de Caônne	21	2010	2	04/05/2010	03/05/2035
2009	LE TEICH	CLAIRSIENNE	**L'ETOILE TCHANQUEE** 9 rue de Jeangard	21	2012	2	23/05/2012	22/05/2035
2009	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**BIREBOIS** 52-54 rue Docteur Dufourg	46	2013	5	25/07/2013	24/07/2038
2013	LA TESTE	CLAIRSIENNE	**DOMAINE DES DUNES** Avenue de Bisserié - Rue du domaine des dunes	32	2014	3	01/07/2014	30/06/2039
2015	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**DOMAINE DU HAURAT (MELINA)** 163 ter allée du Haurat	16	2016	2	01/07/2016	30/06/2041
2018	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**VILLA LA BENEZE** 50 bd Cote d'Argent	4	2023	1	22/06/2023	21/06/2048
2018	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**DOMAINE DU LAC** 12 ALLEE GILBERT BARRUE	34	2019	3	13/11/2019	12/11/2044
2018	LA TESTE	CLAIRSIENNE	**LE CARRE DU CEDRE** 4-12 av de Verdun	17	2020	2	03/11/2020	02/11/2045
2019	ARCACHON	CLAIRSIENNE	**VICTOR DURUY** 2 av de la République	16	févr.-24	2	20/02/2024	19/02/2049
2020	GUJAN MESTRAS	CLAIRSIENNE	**OPUS ONE** 175 avenue Sainte Marie	44	2022	4	30/06/2022	29/06/2047
				345		**36**		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE : Réservataire COBAS–Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : **36**

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : **761**

= **4.75 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques : 30 logements réservés en stock (Hôpital /Armées)

3. Estimation du volume de mises à disposition



La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1er janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	**731**
Taux de rotation 2022 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	**4.9%**
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	**36**
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	**5**
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	**0**
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	**31**
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	**4.75 %**
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	**1**

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, ci-après désignée sous les termes « **LA COBAS**» ou « **le réservataire** »

D'UNE PART

Et

ICF HABITAT, ICF Habitat Atlantique, ayant son siège social sis 16 rue Henri Barbusse ST PIERRE DES CORPS (37700), représenté par en qualité de Directrice générale**,** ci-après dénommé **« le bailleur»**

D'AUTRE PART,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.
Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1er janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'Art L. 411-6 du CCH.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1er janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe .

2-2 Flux annuel de logements à répartir

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.
A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties.

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.
A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Afin de favoriser un travail de proximité avec les communes et de fluidifier le processus d'attribution, la COBAS choisit de déléguer le choix de ses candidats à la commune (et à son CCAS) sur le territoire de laquelle le logement proposé se libère.

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé +charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire.
  Un délai correspondant à la moitié du préavis (soit 15j. si préavis à un mois) sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procéder à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la CALEOL du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.
Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'Art L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraine la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1er quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- Convention Intercommunale d'Attributions (CIA),
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 8 : Durée

La présente convention prendra effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 décembre 2026.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan annuel faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1er quartile).

  Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus.
- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 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 (le « RGPD »).
Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et

responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l'information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la règlementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Article 13 : Communication

En vertu de l'Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires
A le,

La COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX

Présidente de la COBAS

ICF HABITAT

Directrice Générale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 1
État des lieux préalable des droits de réservation existants (logements réservés en stock) au 31 décembre 2024

Année délibération	COMMUNE	BAILLEUR	NOM ET ADRESSE DES RESIDENCES	Nombre Logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI)	mise en service	total de lgts réservés en stock à la COBAS	date début convention réservation	date fin convention réservation
2017	**GUJAN MESTRAS**	ICF HABITAT	**REFLET BASSIN** 14-18 cours de Verdun	**32**	mars-21	4	mars-21	
2020	**ARCACHON**	ICF HABITAT	**LA BELLE SAISON** 43 à 45 rue Georges Méran	**82**	oct-23	9	oct-23	
				114		**13**		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE : Réservataire COBAS–Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : **13**

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 128

= **10 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques : Néant

3. Estimation du volume de mises à disposition



La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1er janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	**128**
Taux de rotation 2022 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	**8,75 %**
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	**11**
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	**0**
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	**0**
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	**11**
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	**10 %**
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	**1,1 soit 2 logements**

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, ci-après désignée sous les termes « **LA COBAS** » ou « **le réservataire** »

D'UNE PART

ET

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT, société anonyme HLM immatriculée au RCS de Niort sous le numéro 304 326 895 dont le siège social est à Niort (79000), 20 rue de Strasbourg, représentée par en sa qualité de Directeur Général de ladite société, ci-après dénommée « **le bailleur** »

D'AUTRE PART,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1er janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L. 411-6 du CCH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1er janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Flux annuel de logements à répartir

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.
A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties. (cf. annexe)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.
A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Afin de favoriser un travail de proximité avec les communes et de fluidifier le processus d'attribution, la COBAS choisit de déléguer le choix de ses candidats à la commune (et à son CCAS) sur le territoire de laquelle le logement proposé se libère.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé avec charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire.

Un délai correspondant à la moitié du préavis (soit 15 jours, si préavis à un mois) sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procéder à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la CALEOL du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.

Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'article L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraine la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1er quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile ;
- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux de la COBAS ;
- futur plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) [en cours d'élaboration] ;
- future Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) [en cours d'élaboration],
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 8 : Durée

La présente convention prendra effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 décembre 2026.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan de l'année N-1 faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1er quartile).

  Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus.
- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 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 (le « RGPD »).
Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;

- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l'information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la règlementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Article 13 : Communication

En vertu de l'Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires

A Arcachon, le

La COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente de la COBAS

IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT

Directeur Général

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 1

État des lieux préalable des droits de réservation existants (logements réservés en stock)

Année délibération	COMMUNE	BAILLEUR	NOM ET ADRESSE DES RESIDENCES	Nombre Logements locatifs sociaux	mise en service	total de lgts réservés en stock à la COBAS	date début convention réservation	date fin convention réservation
2016	**GUJAN MESTRAS**	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**207 Tassigny** 205 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	**10**	mai-18	**1**	01/06/2018	31/05/2043
2017	**GUJAN MESTRAS**	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**résidence Couleur lagune** cours de la Marne	**6**	avr.-19	**1**	01/02/2019	31/01/2044
2018	**GUJAN MESTRAS**	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**Le Parad'Or** 10 RUE DE L'OR	**18**	févr.-21	**4**	01/03/2021	28/02/2046
2019	**GUJAN MESTRAS**	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	**HORIZON NACRÉ** 131 Cours de Verdun	**21**	sept.-21	**3**	15/09/2021	14/09/2046
				55		**9**		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 2
Réservataire COBAS
Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire :
Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : 9
Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 57
= **15,79 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques : /

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence **:**

La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.



Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1er janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	**57**
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	**8,35 %**
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	**4,76**
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	**-**
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	**-**
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	**4,76**
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	**15,79 %**
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	**1**

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, ci-après désignée sous les termes « **LA COBAS**» ou « **le réservataire** »

D'UNE PART

ET

MESOLIA HABITAT, société anonyme d'Habitation à loyer modéré, dont le siège social se situe au 16-20, rue Henri Expert - 33082 BORDEAUX CEDEX, identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, représentée par en qualité de Directeur Général, ci-après dénommée « **le bailleur** »

D'AUTRE PART,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1er janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L. 411-6 du CCH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1er janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Flux annuel de logements à répartir

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.
A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties. (cf. annexe)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.
A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Afin de favoriser un travail de proximité avec les communes et de fluidifier le processus d'attribution, la COBAS choisit de déléguer le choix de ses candidats à la commune (et à son CCAS) sur le territoire de laquelle le logement proposé se libère.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé avec charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire.

Un délai correspondant à la moitié du préavis (soit 15 jours, si préavis à un mois) sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procéder à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant CALEOL.

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation (CALEOL) du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.
Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'article L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en QPV, le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraine la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1er quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile ;
- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux de la COBAS ;
- futur plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) [en cours d'élaboration] ;
- future Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) [en cours d'élaboration],
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 8 : Durée

La présente convention prendra effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 décembre 2026.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan de l'année N-1 faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1er quartile).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus.

- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 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 (le « RGPD »).
Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D’autre part, les parties s’engagent à respecter leur devoir d’information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l’information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d’information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l’hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s’engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s’engagent à respecter la règlementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l’Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Article 13 : Communication

En vertu de l’Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires

A Arcachon, le

La COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente de la COBAS

MESOLIA HABITAT

Directeur Général

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 1

État des lieux préalable des droits de réservation existants (logements réservés en stock)

Année délibération	COMMUNE	BAILLEUR	NOM ET ADRESSE DE L'OPERATION	Nbre Lgts locatifs sociaux financés par la COBAS	livraison & mise en service	total de lgts réservés en stock à la COBAS	date début convention réservation	date fin convention réservation
2011	**ARCACHON**	MESOLIA	**résidence Henri Valleau** Place Jean Moulin	**16**	**nov.-13**	**2**	nov.-13	nov-38
2013	**GUJAN MESTRAS**	MESOLIA	**Rés. LES PALIQUEYS** 30 RUE DE L OR	**10**	janv.-15	**1**	janv.-15	janv-40
2014	**ARCACHON**	MESOLIA	**ESSENCIA** Rue Géorges Méran	**13**	**janv.-17**	**1**	janv.-17	janv-42
2016	**LE TEICH**	MESOLIA	**Cœur de ville** 56 AV COTE D ARGENT	**14**	**janv.-19**	**1**	janv.-19	janv-44
2016	**GUJAN MESTRAS**	MESOLIA	**LE CARRE OSTREA** allée de Bireboussaou	**22**	**janv.-18**	**2**	janv.-18	janv-43
2016	**LE TEICH**	MESOLIA	**résidence LAGOA** 3 avenue de la Gare	**13**	avr.-19	**1**	avr.-19	avr-44
				88		**8**		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 2
Réservataire COBAS
Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire :
Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : 8
Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : 174
= **4,6 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques : Néant

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence **:**

La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à



cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1er janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	174
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	4,85 %
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	8
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	1
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	7
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	4,6 %
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	1

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** représentée par sa Présidente en exercice, Madame Marie Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024, ci-après désignée sous les termes « **LA COBAS**» ou « **le réservataire** »

D'UNE PART

ET

NOALIS, société anonyme d'Habitation à loyer modéré, dont le siège social se situe au 161, rue Armand Dutreix – CS 80028 – 87001 LIMOGES CEDEX, identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Limoges représentée par en qualité de Directrice Générale, ci-après dénommée « **le bailleur** »

D'AUTRE PART,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1er janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L. 411-6 du CCH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1er janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe.

2-2 Flux annuel de logements à répartir

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire au titre de ses règlements d'intervention successifs en faveur du logement aidé, ou d'un apport de terrain.
A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties. (cf. annexe)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.
A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Afin de favoriser un travail de proximité avec les communes et de fluidifier le processus d'attribution, la COBAS choisit de déléguer le choix de ses candidats à la commune (et à son CCAS) sur le territoire de laquelle le logement proposé se libère.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé avec charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire.

Un délai correspondant à la moitié du préavis (soit 15 jours, si préavis à un mois) sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procéder à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant CALEOL.

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation (CALEOL) du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.
Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'article L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en QPV, le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraine la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1er quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile ;
- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux de la COBAS ;
- futur plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) [en cours d'élaboration] ;
- future Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) [en cours d'élaboration],
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 8 : Durée

La présente convention prendra effet de manière rétroactive le 1er janvier 2024 et prendra fin le 31 décembre 2026.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan de l'année N-1 faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1er quartile).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus.

- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1°a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 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 (le « RGPD »).
Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D’autre part, les parties s’engagent à respecter leur devoir d’information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l’information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d’information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l’hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s’engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s’engagent à respecter la règlementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l’Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Article 13 : Communication

En vertu de l’Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires

A Arcachon, le

La COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente de la COBAS

NOALIS

Directrice Générale

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 1

État des lieux préalable des droits de réservation existants (logements réservés en stock)

COMMUNE	BAILLEUR	NOM ET ADRESSE DE L'OPERATION	Nbre Lgts locatifs sociaux	livraison & mise en service	total de lgts réservés en stock à la COBAS	date début convention réservation	date fin convention réservation
ARCACHON	NOALIS	**VILLA DES OISEAUX** 103-105, Cours DESBIEY	**23**	2013	**1**	2013	
LA TESTE DE BUCH	NOALIS	**Rés. L'AGATHE (YELLOME)** 4 rue Lody	**20**	2014	résidence sociale - pas de réservation	pas de réservation	pas de réservation
			43		**1**		

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE 2
Réservataire COBAS
Flux et estimation du volume de mises à disposition année 2024

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire :
Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : **1**
Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : **23**
= **4,35 % du flux annuel de logements**

2. Exclusions spécifiques : Néant

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence **:**

La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à



cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1er janvier 2024 (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	23
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	4,35 %
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	0
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	0
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	0
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	1
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	4,35 %
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066050

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-072

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Brigitte GRONDONA **N° DEL-2024-06-072**

CONVENTION PRÉCAIRE D'OCCUPATION DE LOCAUX MUNICIPAUX ENTRE LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE D'ARCACHON ET LA COBAS POUR LES MISSIONS DU SERVICE HABITAT DE LA COBAS

Mes Chers Collègues,

Par délibération n° DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, le Conseil Communautaire de la COBAS a approuvé la convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale, ainsi que le programme d'aides dédiées. Cette convention a une durée de 5 ans et prendra fin le 1er mars 2026.

Distinctement, par une délibération n° DEL-2021-02-001 du même jour, il a approuvé la création du service habitat de la COBAS. Ce dernier a pour mission générale d'accueillir et d'informer les habitants sur toute problématique liée à l'habitat. Il conseille et accompagne par ailleurs tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de l'habitat.

En avril 2021, la COBAS a sollicité la ville d'Arcachon pour la mise en place de permanences par le service habitat ou par son prestataire sur la Commune d'Arcachon.

La Ville d'Arcachon, le CCAS, et la COBAS, ont donc opté, d'un commun accord, pour l'organisation de permanences régulières dans les locaux municipaux dudit CCAS. Une convention d'occupation temporaire et à titre gratuit a été conclue le 29 juin 2021, pour une durée d'un an renouvelable deux fois.

A l'approche du terme de cette convention, il a été convenu de la renouveler afin de poursuivre cette mission de service public de l'habitat.

Avec l'accord préalable de la Ville d'Arcachon, le projet de nouvelle convention est établi entre le CCAS d'Arcachon et la COBAS. Il est prévu l'utilisation à titre gratuit par le service habitat de la COBAS ou son prestataire d'un bureau d'accueil au sein des locaux du CCAS. Il y sera tenu une permanence à raison d'une demi-journée par mois (sauf coupures).

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération n° DEL-2021-02-001 du 25 février 2021 approuvant la convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et du programme d'aides ;
VU la convention précaire d'occupation de locaux municipaux entre la ville d'Arcachon, le centre communal d'action sociale et la COBAS conclue le 29 juin 2021,
VU le projet de nouvelle convention d'occupation de locaux municipaux entre le CCAS d'Arcachon et la COBAS joint en annexe,
VU l'avis favorable de la Commission Habitat et Cohésion sociale du 12 juin 2024,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de convention précaire d'occupation de locaux municipaux entre le CCAS d'Arcachon et la COBAS joint en annexe ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer ladite convention ainsi que tous documents afférents.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 1 juillet 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

Publié le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

CONVENTION PRECAIRE D'OCCUPATION DE LOCAUX MUNICIPAUX ENTRE LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BASSIN D'ARCACHON SUD

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Le Centre Communal d'Action Sociale d'Arcachon (CCAS), établissement public local doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, l'exploitant des locaux, représenté par son, Vice-Président en exercice, Madame May ANTOUN, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de l'établissement public en date du 27 juin 2024

ci-après dénommé **« le C.C.A.S. »**
D'UNE PART,

ET :

La Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) représentée par Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS, ayant habilitation à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud n°XXXXXXX du 26 juin 2024,

ci-après dénommée **« la COBAS »** ou **« LE SERVICE HABITAT DE LA COBAS »**
D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Par délibération n° DEL-2021-02-001 du 25 février 2021, le Conseil communautaire de la COBAS a approuvé le projet de convention de financement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale, ainsi que le programme d'aides dédiées. Distinctement, par une délibération n° DEL-2021-02-001 du même jour, il a approuvé la création du SERVICE HABITAT DE LA COBAS.

Ce nouveau service de proximité aura pour mission générale d'accueillir et informer les habitants sur toute problématique liée à l'habitat. Il conseillera et accompagnera tous les habitants dans leurs projets d'amélioration de l'habitat (rénovation, adaptation à la perte d'autonomie, voire travaux de sortie d'insalubrité).

La COBAS, via son SERVICE HABITAT DE LA COBAS, sollicite le CCAS pour la mise en place de permanences sur la Commune d'Arcachon.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par délibération n° D.02-24/005 en date du 19 février 2024 Le Conseil d'Administration du CCAS d'Arcachon a approuvé la convention de la Ville d'Arcachon de mise à disposition de biens immobiliers, dont le CCAS situé en rez-de chaussée de l'immeuble Henry Valleau 1 place Jean Moulin à Arcachon.

Le CCAS, et la COBAS, ont opté d'un commun accord, pour l'organisation de permanences régulières dans des locaux du CCAS pour une permanence (tous publics) d'une demi-journée tous les mois, qu'assurera SOLIHA, prestataire de la COBAS.

article 1 : **OBJET**

Le CCAS permet l'utilisation par le SERVICE HABITAT DE LA COBAS ou son prestataire d'un bureau d'accueil (plan ci-joint) au sein de l'ensemble immobilier dénommé « Henri Valleau » qu'il occupe 1 place Jean Moulin à Arcachon, en rez-de–chaussée de la Résidence.

article 2 : **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS pourra utiliser les locaux ci-dessus mentionnés :

2.1.1 – Destination des lieux et autres biens

Les locaux, avec le mobilier que les compose, sont mis à la disposition du SERVICE HABITAT DE LA COBAS en vue d'y tenir, à titre exclusif, une permanence à raison d'une demi-journée par mois (sauf période de coupure) selon le planning 2024-2025 en annexe.

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS assurera la planification de ces rendez-vous.

2.1.2 – Etat des lieux - inventaire

Le Service Habitat prend les locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger du CCAS, aucune intervention qui pourrait découler de la répartition des obligations des parties qui va suivre au titre des « Charges et Conditions ».

Les locaux mis à disposition sont situés à proximité de l'accueil du CCAS et d'un espace d'attente que peut fréquenter le public bénéficiaire du SERVICE HABITAT DE LA COBAS.

Le bureau mis à disposition des permanences du SERVICE HABITAT DE LA COBAS est équipé d'un bureau, d'un fauteuil de bureau, de 3 chaises et d'un téléphone. Une connexion Ethernet est à disposition du SERVICE HABITAT DE LA COBAS pour permettre la connexion d'un ordinateur portable (non fourni).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2.1.3 – Charges et conditions

Jouissance des installations et biens

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS veille à ne rien faire ou laisser faire, par lui-même, ou ses employés ou des tiers, qui puissent détériorer les installations, le matériel appartenant au CCAS, ou nuire à l'image du CCAS.

Il prévient, sans délai, le CCAS de toutes dégradations, détériorations ou destruction qui pourraient avoir lieu sur les biens mis à disposition, ainsi que de tout comportement ou activité néfaste ou répréhensible dont il aurait connaissance.

Assurances

Le SERVICE HABITAT DE LA COBAS s'engage à souscrire auprès d'une compagnie d'assurances, notoirement solvable, et pour toute la durée de l'occupation, les assurances nécessaires pour couvrir notamment les risques en responsabilité civile liés à son activité.

Le CCAS est assuré pour les risques d'incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile liés à l'exploitation des lieux.

article 3 : **CONTROLE**

Un contrôle de l'entretien et de l'utilisation conforme des biens mis à disposition par la présente convention pourra, en tant que de besoin, être effectué par le CCAS, ou à la demande de ce dernier, par tout mandataire régulier.

article 4 : **DUREE DE LA CONVENTION**

Article 4.1 – Durée

La présente convention est consentie et acceptée à compter de la date de sa signature pour une durée d'un an et renouvelable deux fois, soit trois années au total.

Article 4.2 – Résiliation

Le CCAS pourra résilier unilatéralement la mise à disposition pour motif d'intérêt général, avant le terme ci-dessus envisagé. Dans ce cas, il en avisera la COBAS au moins 3 mois avant la date d'effet de la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception contenant le motif détaillé invoqué à l'appui de la résiliation.
Le CCAS et La COBAS peuvent également demander la résiliation de la présente convention dans les mêmes conditions de délais.

Article 4.3 – Restitution des installations et biens

Les biens mis à disposition par la présente convention devront être restitués en bon état, c'est-à-dire en mesure de voir leur exploitation poursuivie sans travaux particuliers.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

article 5 : **REDEVANCE**

La présente convention d'occupation temporaire de locaux faisant partie du domaine public communal est consentie à titre gratuit.

article 6 : **CONTENTIEUX**

En cas de litige, la COBAS, le CCAS privilégieront la recherche d'une solution amiable. Toutes les notifications et significations seront réputées régulièrement faites aux domiciles élus ou mentionnés en tête des présentes.

La COBAS s'engage à exercer son activité dans le respect des lois et règlements. Elle garantit le CCAS de toute condamnation à ce sujet.

article 7 : **AVENANTS**

La présente convention pourra faire l'objet d'avenants.

article 8 : **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, de leurs suites, les parties ès-qualités élisent domicile :

- pour le C.C.A.S. :
  Résidence Henri Valleau
  1 Place Jean Moulin
  33120 ARCACHON

- pour la COBAS et son SERVICE HABITAT DE LA COBAS
  Communauté d'Agglomération Bassin d''Arcachon Sud
  2 allée d'Espagne
  33120 ARCACHON

article 9 : **ENREGISTREMENT**

La présente convention est dispensée de la formalité d'enregistrement.

Fait à Arcachon, en 2 exemplaires,
Le :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Pour le Centre Communal d'Action Sociale

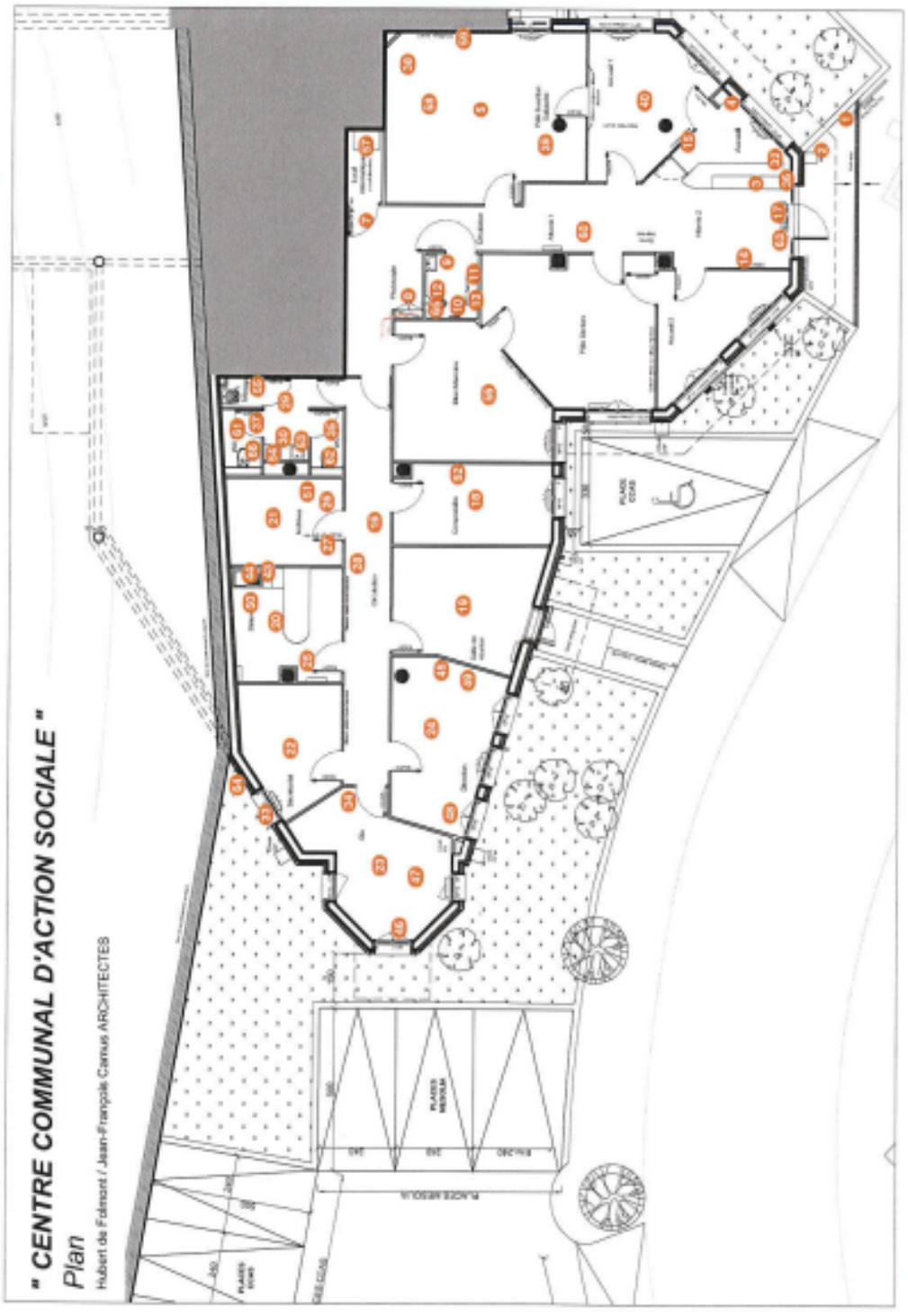
MAY ANTOUN
Maire-Adjoint
Déléguée aux Affaires Sociales, au Logement et à la Solidarité
Vice-Présidente du CCAS

Pour la COBAS
et son SERVICE HABITAT DE LA COBAS

Marie-Hélène DES ESGAULX
Présidente de la COBAS
33120 ARCACHON

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Plan du Centre Communal d'Action Sociale d'Arcachon



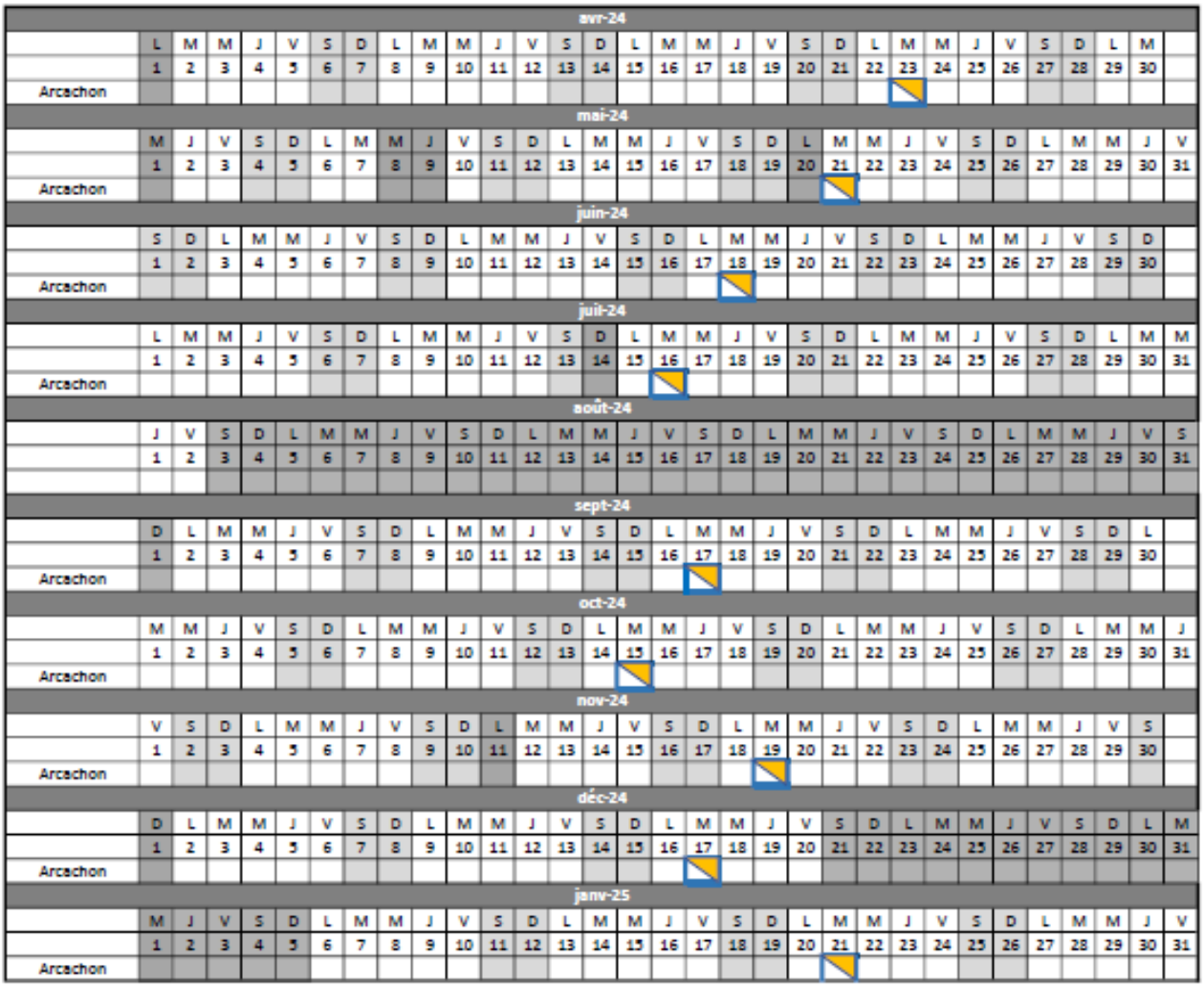
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ANNEXE

Planning des permanences à ARCACHON

2024-2025

le mardi de 13h30 à 16h30



Permanence le mardi après-midi de 13h30 à 16h30

Pas de permanence pour congés

Week-end

Jour férié

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-072-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

févr-25																														
	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
Arcachon																														
mars-25																														
	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Arcachon																														
avr-25																														
	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Arcachon																														
mai-25																														
	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Arcachon																														
juin-25																														
	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Arcachon																														
juil-25																														
	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Arcachon																														
août-25																														
	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
sept-25																														
	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Arcachon																														
oct-25																														
	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Arcachon																														
nov-25																														
	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Arcachon																														
déc-25																														
	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M	J	V	S	D	L	M	M
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Arcachon																														

Permanence le mardi après-midi de 13h30 à 16h30

Pas de permanence pour congés

Week-end

Jour férié

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-073-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

0000066052

N° DEL-2024-06-073

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-073-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Magdalena RUIZ **N° DEL-2024-06-073**

RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DU SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRE CANINE

Mes Chers Collègues,

Conformément à l'article L.1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Association Pour la Sauvegarde Des Animaux (APSDA), délégataire du service public de fourrière canine intercommunale, nous a fait parvenir un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la Délégation de Service Public et une analyse de la qualité de ce service.

En application des dispositions de l'article L.1411-14 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport dans son intégralité doit être mis à la disposition du public sur place au siège de la COBAS et dans les mairies des quatre communes membres.

Ce rapport met en exergue toute l'activité qui s'est déroulée sur l'année 2023 :

- 255 chiens sont entrés en fourrière (25 de plus qu'en 2022),
- 229 ont été restitués à leur propriétaire,
- 26 chiens ont été transférés en refuge pour adoption,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération n° 17-211 du Conseil Communautaire du 12 octobre 2017 approuvant le principe de Délégation de Service Public pour la gestion du service public de fourrière intercommunale,
VU le contrat de Délégation de Service Public d'exploitation pour la gestion du service public de fourrière intercommunale,
VU l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) du 17 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la communication par l'Association Pour la Sauvegarde Des Animaux (APSDA) du rapport annuel 2023 sur la Délégation de Service Public pour la gestion du service public de fourrière canine intercommunale ;
- **CONFIRMER** les conditions de mise à disposition de ce rapport au public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-073-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-66-073-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Association Pour la Sauvegarde Des Animaux
Le Natus – route de Cazaux
33260 La TESTE DE BUCH

2) RAPPORT MORAL ET D'ACTIVITE DU CENTRE DE RECUEIL CANIN :

Le bilan des entrées et sorties :

En **2023,** la fourrière s'est déplacée **256** fois (**30** fois de plus qu'en 2022). Sur ces déplacements :

- **151** ont été faits sur la demande des différentes Polices Municipales,
- **43** sur la demande des différentes Polices Nationales,
- **24** sur la demande de la Gendarmerie,
- **34** sur la demande des Cabinets Vétérinaires,
- **4** suite à des appels de particuliers.

Au bilan en 2023 :

- **1** chien était présent au 1er janvier 2023,
- **255** chiens sont rentrés en fourrière (soit 25 de plus qu'en 2022),
- **26** chiens transférés au refuge,
- **229** ont été remis à leur propriétaire,
- **1** a été volé par son maître,
- **2** chiens ont été amenés décédés.

Au final, **aucun** chien n'était présent à la fourrière au 31 décembre 2023.

ACCUEIL DU PUBLIC ET RESTITUTION DES CHIENS :

Malgré l'augmentation du forfait fourrière appliquée dès le 1er mars 2023, (95€ au lieu de 85€), les propriétaires ont, dans la majorité des cas, payé le montant du forfait sans problème particulier.

Cette année encore, la fourrière a recueilli les chiens de personnes SDF, de **8** personnes gardées à vue, de **2** maîtres décédés, et de **3** personnes admises en hôpitaux spécialisés. Ces interventions très spécifiques sont particulièrement lourdes à gérer par l'équipe du centre de recueil canin.
La collaboration avec les différentes Polices est nécessaire, notamment pour obtenir le remboursement des frais, qui ne peuvent pas être payés directement par ces personnes. Le remboursement s'effectue en passant par le portail Chorus Pro. (ou dans certains cas par l'intermédiaire d'une assistante sociale).
Lors de ces interventions nous devons avoir une réquisition et ordre de mission délivrés uniquement par un OPJ.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-073-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

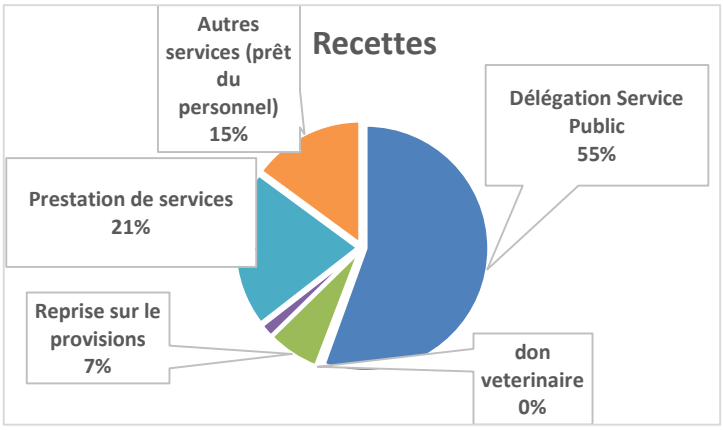
FOURRIERE

Rapport financier Fourrière 2023

1.2. Compte de Résultat

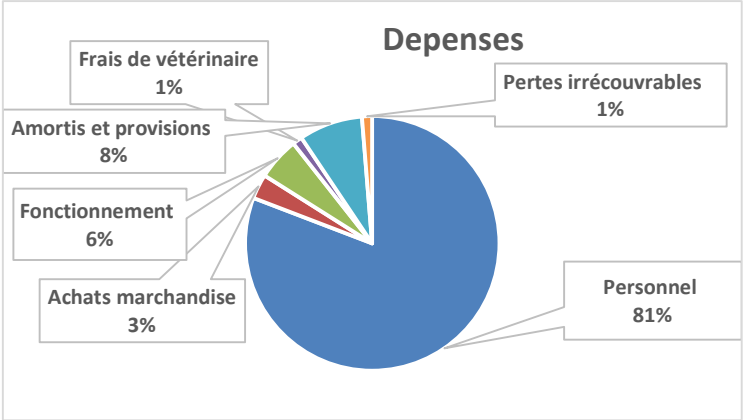
Cette année les recettes se sont montées à **99 177 €**

- Délégation Service Public 55 024 €
- Prestation de services 20 425 €
- Autre produits (prêt personnel) 14 797 €
- Don Vétérinaire 350 €
- Reprise sur les provisions 6 781 €
- Produit exceptionnel 1 800 €



Les dépenses sont de **74 687 €**

- Personnel : 60 362 €
- Achats marchandise 2 345 €
- Fonctionnement : 4 036 €
- Frais de vétérinaire : 911 €
- Amortissements : 6 053 €
- Pertes irrécouvrables : 980 €



2.3. Bilan

2.3.1. A l'Actif

Les avoirs financiers de 10 837 € sont composés comme suit :

- Banque Fourrière : 3 847 €
- Caisse fourrière : 195 €
- Livret A 26 139 €
- Paypal 1 960 €

2.3.2. Au Passif

Les dettes :

- Urssaf 4 037 €
- Congés payés 5 038 €
- Vétérinaire Alphavet 109 €

Le résultat de l'exercice est de 24 490 €

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066053

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-074

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Bernard COLLINET **N° DEL-2024-06-074**

RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DU SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRE AUTOMOBILE

Mes Chers Collègues,

Conformément à l'article L.1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le garage SAS GSAGE, délégataire du service public de fourrière automobile intercommunale, nous a fait parvenir un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la Délégation de Service Public et une analyse de la qualité de ce service.

En application des dispositions de l'article L.1411-14 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport dans son intégralité doit être mis à la disposition du public sur place au siège de la COBAS et dans les mairies des quatre communes membres.

Ce rapport détaille toute l'activité qui s'est déroulée sur l'année 2023.

On constate une diminution de 17 % des prescriptions de mise en fourrière.

Cette activité génère un chiffre d'affaires pour le délégataire à hauteur de 45 985 €. Le résultat net 2023 s'établit à 1699 €.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération n° 19-151 du Conseil Communautaire du 25 juin 2019 approuvant le principe de Délégation de Service Public pour la gestion du service public de fourrière intercommunale,
VU le contrat de Délégation de Service Public d'exploitation pour la gestion du service public de fourrière intercommunale,
VU l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) du 17 juin 2024,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la communication par le garage SAS GSAGE du rapport annuel 2023 sur la Délégation de Service Public pour la gestion du service public de fourrière automobile intercommunale ;
- **CONFIRMER** les conditions de mise à disposition de ce rapport au public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

RAPPORT ANNUEL DU DELEGATAIRE 2023

FOURRIERE AUTOMOBILE

3 ALLEE MANSART 33470 GUJAN MESTRAS

0556660050

REPRESENTE PAR M SAGE ADELINE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

SOMMAIRE

1-PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

1-1 IMPLANTATION
1-2 EFFECTIF
1-3 MOYENS TECHNIQUE
1-4 COMPETENCE TERRITORIALE
1-5 TARIFICATION

2-ANALYSE QUANTITATIVES ET FINANCIERE

DE LA PERIODE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

2-1 ANALYSE DES VOLUMES PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

2-2 ANALYSE DES VOLUMES PAR MOIS

2-3 ANALYSE DU COUT DE FONCTIONNEMENT

DES RECETTES POUR L'ANNEE 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 02/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

1-PRESENTATION DE L'ENTREPRISE

Depuis le 1er octobre 2023 la présidence de la SAS GSAGE a été confié à Mme SAGE Adeline

1-1 IMPLANTATION

La délégation de la fourrière automobile se situe 3 allée mansart, dans la zone artisanale sur la commune de GUJAN-MESTRAS.



1-2 EFFECTIF

Le personnel opérationnel compte 4 dépanneurs.

Le personnel administratif est composé de 2 secrétaires.

1-3 MOYEN TECHNIQUE

La flotte utilisée pour l'activité de fourrière automobile se compose des 5 véhicules suivants :

RENAULT MIDLUM DP955ET

MERCEDES ATEGO BQ495JX

MERCEDES ATEGO FD430ZT

RENAULT MAXITY FF019WS

PEUGEOT BOXER GC825JA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente du Tribunal

1-4 COMPETENCE TERRITORIALE

La délégation du service public de la fourrière automobile est au service de quatre communes regroupées par la COBAS, à savoir : ARCACHON, LA TESTE DE BUCH, GUJAN -MESTRAS, LE TEICH



1-5 TARIFICATION

Les tarifs maxima des frais de fourrière pour automobiles, sont détaillé comme suit, il n'y a pas eu de revalorisation cette année.

	VEHICULE <3,5T	
	du 01/01 au 31/12/2022	**du 01/01 au 31/12/2023**
ENLEVEMENT	121,27	121,27
GARDIENNAGE/JOUR	6,42	6,42

	SCOOTER/MOTO	
	du 01/01 au 31/12/2022	**du 01/01 au 31/12/2023**
ENLEVEMENT	45,7	45,7
GARDIENNAGE/JOUR	3	3

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2-ANALYSE QUANTITAVE ET FINANCIERE DE LA PERIODE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

2-1 ANALYSE DES VOLULMES PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

	NOMBRES DE VEHICULES GENANTS		NOMBRES DE VEHICULES ABUSIFS		TOTAL		
Prescripteur	2022	2023	2022	2023	2022	2023	VARIATION
PN A	9	15	12	28	21	43	105%
PM A	33	41	20	29	53	70	32%
PN LTB	0	0	0	0	0	0	0%
PM LTB	32	20	84	32	116	52	-55%
G G	0	0	1	2	1	2	100%
PM G	78	67	38	34	116	101	-13%
PM T	0	0	9	3	9	3	-67%
G M	5	0	5	0	10	0	-100%
TOTAL	157		169		326	271	-17%

2-2 ANALYSE DES VOLUMES PAR MOIS

	NOMBRES DE VEHICULES GENANTS		NOMBRES DE VEHICULES ABUSIFS		TOTAL		
Prescripteur	2022	2023	2022	2023	2022	2023	VARIATION
PN A	9	15	12	28	21	43	105%
PM A	33	41	20	29	53	70	32%
PN LTB	0	0	0	0	0	0	0%
PM LTB	32	20	84	32	116	52	-55%
G G	0	0	1	2	1	2	100%
PM G	78	67	38	34	116	101	-13%
PM T	0	0	9	3	9	3	-67%
G M	5	0	5	0	10	0	-100%
TOTAL	157		169		326	271	-17%

Nous constatons une diminution de 17% des prescriptions de mise en fourrière qui peut s’expliquer par une forte baisse de 55% de la part de la police municipale de la TESTE DE BUCH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-074-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/06/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

2-3 ANALYSE DU COUT DE FONCTIONNEMENT DES RECETTES POUR L'ANNEE 2023

	2022	2023
CHIFFRE AFFAIRE	70527	45985
Charge salariale	16692	11427
Coût entretien dépanneuse et gasoil	31715	21711
Location et entretien parc, caméra et alarme	7311	7311
Assurances	610	655
Amortissement dépanneuse	3402	3182
RESULTAT	10764	1699

Résultat net de 1699€

Nous constatons donc une baisse du résultat net dû à la baisse des prescriptions.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

0000066054

N° DEL-2024-06-075

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Valérie COLLADO **N° DEL-2024-06-075**

APPROBATION DU PRINCIPE DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC RELATIVE A LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE LA FOURRIERE AUTOMOBILE

Mes Chers Collègues,

La COBAS dispose de la compétence fourrière automobile et a choisi comme mode de gestion la délégation de service public pour sa dernière période d'exploitation à savoir 2019-2024. Les principales missions exercées par le délégataire sont les suivantes :

- Enlèvement des véhicules en infraction, sur réquisition ou ordre des autorités de police compétentes ;
- Garde des véhicules enlevés ;
- Expertises prévues à l'article L 325-9 du Code de la Route ;
- Restitution des véhicules aux usagers après paiement par le contrevenant et obtention d'une mainlevée ;
- Remise au service du domaine ou mise à destruction après expertise des véhicules non retirés par leurs propriétaires dans les délais réglementaires ;
- Gestion administrative et financière du service ;
- Perception des recettes.

Le contrat actuel arrivant à échéance à la fin de l'année 2024, la présente délibération a pour but d'approuver le recours à une nouvelle délégation de service public pour la gestion de la fourrière automobile et cela pour une nouvelle durée de 5 ans à compter du 1er janvier 2025. Un avis favorable a été émis en ce sens par la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) lors de sa réunion en date du 17 juin 2024 (PV en annexe n°1) sur la base du Rapport de Présentation du dossier (annexe n°2).

La consultation de la présente délégation de service public s'effectuera sous la forme d'une procédure ouverte dite « simplifiée », soumise aux articles R.3126-1 et suivants du Code de la commande publique du fait notamment de la valeur estimée des prestations pour la durée totale du contrat de concession, inférieur au seuil en vigueur. A l'issue de la réception des plis transmis par les candidats, la Commission de Délégation de Service Public émettra un avis sur le rapport d'analyse des candidatures et des offres reçues afin que le Conseil communautaire valide par une seconde délibération le choix du candidat proposé.

Ce futur délégataire devra ainsi exploiter à ses risques et périls et sous sa responsabilité, le service public de fourrière automobile et prendre en charge et assurer le fonctionnement de l'ensemble de son site. Il s'engagera en outre à veiller à la continuité et à la sécurité du fonctionnement de la structure et des missions confiées. Il devra prendre les mesures nécessaires pour assurer la continuité du service public et tirera sa rémunération, notamment, de l'exploitation du service.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.1411-1 et suivants,
VU le Code de la commande publique et notamment ses articles R.3126-1 et suivants,
VU l'avis favorable de la Commission Consultative des Services Publics Locaux en date du 17 juin 2024,
VU l'avis favorable du bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le choix d'une Délégation de Service Public comme mode de gestion et d'exploitation de la fourrière automobile ;
- **AUTORISER** la Présidente à lancer la procédure de passation relative au futur contrat de concession pour l'exploitation et la gestion de la fourrière automobile ;

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

Rapport de présentation des prestations relative à la GESTION ET L'EXPLOITATION DE LA FOURRIERE AUTOMOBILE

La COBAS dispose de la compétence fourrière automobile et a choisi comme mode de gestion la délégation de service public pour sa dernière période d'exploitation à savoir 2019-2024.

Dans le cadre du renouvellement contractuel relative à ces prestations à l'issue de cette année 2024, il convient d'évoquer dans ce rapport la description des différents modes de gestion ainsi que la justification du recours à une délégation de service public pour l'exploitation et la gestion de cette fourrière automobile au sens des dispositions des articles L.325-1 et suivants et R.325-12 du Code de la route et suivants.

En effet, la gestion d'un service public par une collectivité peut être assurée sous plusieurs formes :

- **La régie** : la collectivité exploite elle-même son service avec son propre personnel.

- **Prestations de services** : passation d'un marché public de fournitures courantes et services moyennant une rémunération du titulaire du marché.

- **Les contrats de concession de services** : contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédantes soumises confient la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix. La délégation de service public en est la principale déclinaison contractuelle.

C'est cette dernière proposition que nous proposons de retenir et cela pour deux principales raisons :

- d'un point de vue humain, la délégation de service public amènera un concessionnaire qui apportera lui-même des garanties en termes de personnel et d'expertise technique que ne saurait proposer la COBAS à l'heure actuelle.

- d'un point de vue technique et financier, les risques seront intégralement assumés et supportés par le concessionnaire/délégataire pour la part d'exploitation. Il sera seul responsable à l'égard du délégant, des tiers et usagers de l'exploitation, des installations et de l'exécution du service public.

Le délégataire s'engagera à veiller en permanence à la continuité et à la sécurité du service public qui lui a été confié. Il devra prendre les mesures nécessaires pour assurer la continuité de ce service public et disposer d'un site agrée par le préfet conformément à l'article R.325-24 du Code de la route afin d'exercer les missions confiées.

La COBAS disposera en effet d'un pouvoir de contrôle de l'exécution du contrat de concession lui permettant de vérifier la qualité du service conformément aux dispositions contractualisées ainsi que

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

le respect de la règlementation en vigueur (chaque année, le délégataire produira un rapport relatif à l'activité de l'année N-1).

Le délégataire sera rémunéré par la perception auprès des propriétaires de tous les frais afférents à la mise en fourrière (en complément d'un versement du pouvoir adjudicateur). Il devra préciser dans son offre les tarifs appliqués : forfait d'enlèvement selon le type de véhicule, forfait de garde, d'expertise, …

La COBAS aura évidemment la charge de l'organisation et des orientations stratégiques du service concerné. Lors de la consultation, elle mettra au point le projet de convention précis auquel devra se soumettre le futur concessionnaire.

Le délégataire devra notamment assurer à ses risques et périls et sous sa responsabilité les missions suivantes :

- Opérations préalables à l'enlèvement de véhicules
- Enlèvement du véhicule, transfert du véhicule au lieu de gardiennage
- Garde du véhicule en fourrière
- Restitution (du véhicule à son propriétaire)
- Gestion et planification des expertises
- Remise éventuelle au service de France Domaine pour les véhicules abandonnés par leurs propriétaires
- Remise à une entreprise chargée de la destruction pour les véhicules réputés abandonnés (article L. 325-7 du Code de la route), non vendus ou invendables (article L. 325-8 du même code)
- Gestion technique, administrative et comptable (gestion des recettes)

Il est envisagé une durée de 5 ans à compter de la date de prise d'effet du contrat qui sera fixée au 1er janvier 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

COBAS

Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX

(article L.1413-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)

PROCÈS-VERBAL

Commission du 17 juin 2024 (de 8h30 à 12h)

A. Identification de la personne morale de droit public et ordre du jour de la commission

- **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD**
  2 Allée d'Espagne
  33120 ARCACHON
  Téléphone : 05 56 22 33 44
  Télécopie : 05 56 22 33 49
- **Ordre du jour de la commission :**

N°	Objet
1	CHOIX DU MODE DE GESTION DE LA FOURRIERE AUTOMOBILE DE LA COBAS
2	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS
3	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRE AUTOMOBILE INTERCOMMUNALE
4	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRRE CANINE
5	RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DES TRANSPORTS URBAINS
6	RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DE L'EAU
7	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU

B. Composition et fonctionnement de la commission

MEMBRES DE LA COBAS	
DES ESGAULX Marie–Hélène	Présidente de la COBAS
BORDEDEBAT Geneviève	Présidente de la Commission CCSPL
DESMOULIN Karine	3ème Vice-Présidente
SAGNES Gérard	5ème Vice-Président
BEUNARD Patrice	6ème Vice-Président
BERILLON Pascal	7ème Vice-Président
DELFAUD Nathalie	12ème Vice-Présidente
DABE Chantal	Conseillère
ELISSALDE Anne	Conseillère
GERMANEAU Jean–Jacques	Conseiller
JECKEL Christelle	Conseillère
REPRÉSENTANTS DES ASSOCIATIONS	
	Président CLUB DES ENTREPRISES DU BASSIN D'ARCACHON
	Président AST NATATION
	Présidente ASSOCIATION ZERO WASTE BASSIN D'ARCACHON
	Présidente UTLARC
	Président ARC'EAU
	Président COBARTEC
	Président CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE
	Président ASSOCIATION DE PARENTS INDEPENDANTS CHANTE CIGALE

- Le quorum est atteint :

(Le quorum doit être atteint non seulement à l'ouverture de la séance mais encore lors des débats et du vote de la commission)

☒ oui ☐ non

La commission a pu valablement délibérer.

Secrétariat de la commission

Signature

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

C. Avis de la commission

N°	Objet	Avis
1	VALIDATION DU RECOURS A UNE DSP PORTANT SUR LA FOURRIERE AUTOMOBILE	Favorable
2	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS	Favorable
3	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRE AUTOMOBILE INTERCOMMUNALE	Favorable
4	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRRE CANINE	Favorable
5	RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DES TRANSPORTS URBAINS	Favorable
6	RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DE L'EAU	Favorable
7	RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU	Favorable

D. Observations des membres de la commission

E. Signature des membres de la commission

MEMBRES DE LA COBAS PRÉSENTS			POUVOIRS	
NOMS PRÉNOMS		SIGNATURES	donne pouvoir à	SIGNATURES
DES ESGAULX Marie-Hélène	Présidente de la COBAS			
BORDEDEBAT Geneviève	Présidente de la Commission CCSPL			
DESMOULIN Karine	3ème Vice-Présidente		À P. BEUNARD	
SAGNES Gérard	5ème Vice-Président		À Christelle JECKEL	
BEUNARD Patrice	6ème Vice-Président			
BERILLON Pascal	7ème Vice-Président			
DELFAUD Nathalie	12ème Vice-Présidente		À Pascal BERILLON	
DABE Chantal	Conseillère			
ELISSALDE Anne	Conseillère			
GERMANEAU Jean–Jacques	Conseiller			
JECKEL Christelle	Conseillère			

REPRÉSENTANTS DES ASSOCIATIONS PRÉSENTS			POUVOIRS	
NOMS PRÉNOMS		SIGNATURES	donne pouvoir à	SIGNATURES
CARPONSIN Laurent	Président CLUB DES ENTREPRISES DU BASSIN D'ARCACHON		**À Delphine NIVOIX**	
CHEF Stéphane	Président AST NATATION			
CHIBRAC Mélodie	Présidente ASSOCIATION ZERO WASTE BASSIN D'ARCACHON			
DIDIERJEAN Monique	Présidente UTLARC			
DU FAU DE LAMOTHE Patrick	Président ARC'EAU			
DUHARD Jean–Claude	Président COBARTEC			
GASSIES Sylvain	Président CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE		**À Francis MONTALIEU**	
TORO Laurent	Président ASSOCIATION DE PARENTS INDEPENDANTS CHANTE CIGALE			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-075-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Compte rendu

Présentation des rapports suivants :

- VALIDATION DU RECOURS A UNE DSP PORTANT SUR LA FOURRIERE AUTOMOBILE

- RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

- RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRE AUTOMOBILE INTERCOMMUNALE

- RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DE LA FOURRIÈRRE CANINE

- RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DES TRANSPORTS URBAINS

- RAPPORT ANNUEL 2023 DU DÉLÉGATAIRE DE SERVICE PUBLIC DE L'EAU

- RAPPORT ANNUEL 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-076-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066055

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-076

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-076-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Chantal DABE **N° DEL-2024-06-076**

FOURRIÈRE AUTOMOBILE : CONTRAT DE REPRISE DES VÉHICULES HORS D'USAGE (VHU) AVEC LA SOCIÉTÉ CAPY

Mes Chers Collègues,

La COBAS exerce la compétence « fourrière automobile » qui lui a été transférée par les communes dans le respect des dispositions règlementaires régissant cette activité.

Par convention en date du 15 novembre 2019, la COBAS a délégué le service public de fourrière automobile à la société SAS GSAGE à Gujan-Mestras, notamment concernant les missions d'enlèvement, de garde et de remise des véhicules à une entreprise chargée de sa destruction ou au service du Domaine.

Le Code de la route prévoit que les autorités dont relèvent les fourrières peuvent passer contrat avec des entreprises appelées à effectuer la destruction des véhicules (article R.325-45), la destruction devant être opérée par un démolisseur agréé.

La société CAPY est agréée par arrêté préfectoral pour effectuer la dépollution et le démontage des véhicules hors d'usage pour les installations qu'elle exploite à La Teste de Buch.

La société CAPY propose de verser 70 € par véhicule particulier (VP) ou camionnette (CTTE) repris. Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an à compter de sa signature.

VU le Code de la route pris en ses articles L.325-1 et suivants et R.325-12 et suivants,
VU la délibération n° 08-202 du Conseil Communautaire du 10 juillet 2008 approuvant le transfert de la compétence fourrière automobile,
VU l'arrêté préfectoral du 5 mars 2009 autorisant l'extension des compétences de la COBAS à la fourrière automobile,
VU la délibération n° 19-258 du Conseil Communautaire du 4 novembre 2019 approuvant le projet de convention de Délégation de Service Public entre la COBAS et la SARL GSAGE,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le choix de la société CAPY comme destructeur des véhicules hors d'usage de la fourrière automobile pour le compte de la COBAS ;
- **ACCEPTER** le tarif de reprise de 70 € par véhicule particulier (VP) ou camionnette (CTTE) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-076-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- **IMPUTER** les recettes correspondantes au budget principal sur les exercices concernés ;
- **AUTORISER** la Présidente ou son représentant à signer le contrat de reprise des véhicules hors d'usage, joint en annexe.

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

CONTRAT DE REPRISE DES VÉHICULES HORS D'USAGE

en application de l'article R325-45 du Code de la Route

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – COBAS représentée par sa Présidente, Madame Marie-Hélène DES ESGAULX,

D'UNE PART

ET

La société SAS CAPY, 436 Avenue de l'Aérodrome, Zone Industrielle, 33 260 La Teste de Buch, représentée par

D'AUTRE PART

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DU CONTRAT

La prestation faisant l'objet du présent contrat est définie comme suit : reprise des Véhicules Hors d'Usage (VHU) issus de la fourrière automobile intercommunale en application des dispositions des articles R.325-43 et suivants du Code de la route

ARTICLE 2 : PRIX DE REPRISE DES VHU

Un prix fixe de reprise fixé à : 70 € par véhicule (hors deux roues et caravanes).
Le règlement s'effectuera par chèque à 30 jours fin de mois ou comptant à réception de facture.

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an à compter de sa date de signature.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE RECEPTION DES VEHICULES, ENLEVEMENT ET TRACABILITE

Le centre de traitement devra être conforme à la réglementation en vigueur, notamment être agréé « centre de destruction des véhicules hors d'usage » et respecter le décret qui s'y réfère (agrément annexé).

Un relevé détaillé mensuel sera envoyé à la COBAS aux fins de facturation.

Chaque enlèvement sera demandé à l'entreprise CAPY par courriel en indiquant les caractéristiques du véhicule et son lieu de stationnement.

Concernant le transport des déchets, la société CAPY a procédé à la déclaration réglementaire de son activité auprès de la préfecture de la Gironde.

Les dossiers administratifs des véhicules à détruire suivront les véhicules afin de procéder à leur destruction administrative le jour où ils entrent sur le dépôt de la société CAPY.

Un exemplaire du formulaire cerfa de destruction numéro 14365*01 sera remis à la COBAS.

Les destructions devront être enregistrées au Système d'Immatriculation des Véhicules dans les quinze jours.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE L'ENTREPRISE CONTRACTANTE Code de la Route art. R325-45

L'entreprise CAPY s'engage, sur le territoire de la COBAS (Arcachon, La Teste de Buch, Gujan-Mestras et Le Teich)

a) A retirer et détruire les véhicules mis en fourrière et désignés par l'autorité dont relève cette fourrière ;

b) A retirer de fourrière les véhicules ainsi désignés dans le délai maximal de quinze jours à compter de la demande de retrait ;

c) A adresser au service de police ou de gendarmerie, dès la destruction complète du véhicule et dans le délai maximal de trois mois à compter de la date de la demande, le certificat d'immatriculation revêtu de la mention " Détruit " (suivie du cachet de l'entreprise et de la signature de son représentant) ou, si elle n'a pu entrer en possession de ce titre, une attestation certifiant cette impossibilité ;

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE LA COBAS Code de la Route art. R325-45

L'autorité publique s'engage à désigner et réserver à la seule entreprise contractante toutes opérations d'enlèvement ou de destruction de véhicules auxquelles elle entendra faire procéder dans les conditions prévues par les articles L. 325-1 et suivants à moins que le propriétaire du véhicule n'ait demandé à le faire retirer de la fourrière par un réparateur de son choix, conformément aux dispositions de l'article L. 325-6 ;

ARTICLE 7 : DROITS DE L'ENTREPRISE CONTRACTANTE

En contrepartie de ses obligations, l'entreprise a le droit :

a) De réclamer aux propriétaires des véhicules mis, sur la demande de l'autorité publique, sur son chantier le paiement, conformément au tarif approuvé par l'autorité publique, des frais de transfert et de garde à la condition que son chantier soit clôturé ou soit gardé jour et nuit. Toutefois, en ce qui concerne les véhicules hors d'usage mentionnés à l'article R. 543-154 du code de l'environnement, seuls les frais de transfert peuvent éventuellement donner lieu à facturation sous réserve des dispositions de l'article R. 543-157 du même code ;

b) En cas de démolition du véhicule, de récupérer tout accessoire et toute pièce détachée en vue de sa revente après, en cas de besoin, remise en état ;

c) Après démolition et si l'entreprise effectue elle-même la destruction complète du véhicule, de disposer librement des matières ayant une valeur marchande (fer, cuivre, etc.).

ARTICLE 8 : LITIGES

En cas de difficultés d'interprétation ou d'application de la présente convention, les parties conviennent d'épuiser entre elles les voies amiables, avant de s'en remettre à l'appréciation de toute juridiction. A défaut de règlement amiable, le Tribunal Administratif de Bordeaux est le seul compétent.

Fait à Arcachon en double exemplaire, le

Marie Hélène DES ESGAULX
La Présidente de la COBAS

SAS CAPY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066056

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-077

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, François DELUGA, Isabelle DEVARIEUX, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
5 procurations
4 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Marie-Hélène DES ESGAULX **N° DEL-2024-06-077**

CONVENTION PLURIANNUELLE DE PARTENARIAT AVEC LA MISSION LOCALE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE L'EYRE 2024-2026

Mes Chers Collègues,

La convention de partenariat entre la COBAS et la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est arrivée à échéance le 31 décembre 2023.

La Mission Locale a pour objectif de participer à la mise en œuvre d'une politique locale d'insertion des jeunes de 16 à 25 ans sortis du système scolaire, et pour missions :

- d'accueillir, informer, orienter et accompagner les jeunes dans le cadre d'un parcours d'insertion individualisé et personnalisé,

- d'intervenir pour résoudre des problématiques liées à la vie quotidienne, à la formation et à l'accès à l'emploi.

Elle développe ses actions au moyen d'outils liés aux dispositifs de formation et aux mesures relatives à l'emploi, et en s'appuyant sur le réseau partenarial institutionnel, associatif, et économique.

Pour la mise en œuvre de ses activités sur le territoire de la COBAS, la nouvelle convention pluriannuelle définit les conditions de partenariat entre la COBAS et la Mission Locale, la contribution financière de la collectivité et les modalités de suivi de la convention dans le document joint en annexe.

La convention pluriannuelle de partenariat est conclue pour une période de 3 ans, soit du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026.

Pour l'année 2024, la subvention de fonctionnement de la COBAS s'élève à 180 616 euros soit 2,56 €/ habitant (de 2,06 € / habitant en 2023) pour une population de 70 553 habitants sur la base des données Insee.

Pour les exercices 2025 et 2026, le montant de la subvention sera formalisé par voie d'avenants.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **AUTORISER** le versement de la somme correspondante pour l'année 2024, selon les conditions prévues par la convention pluriannuelle de partenariat ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer la convention pluriannuelle de partenariat entre l'association Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, et la COBAS, jointe en annexe, et tous actes afférents à l'exécution de la présente délibération ;
- **INSCRIRE et IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 18
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 22 (May ANTOUN ayant donné pouvoir à Geneviève BORDEDEBAT, Sylvie BANSARD, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Philippe BUSSE, Valérie COLLADO, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, François DELUGA ayant donné pouvoir à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES ayant donné pouvoir à Éric BERNARD, Karine DESMOULIN, Isabelle DEVARIEUX ayant donné pouvoir à Gérard SAGNES, Sophie DEVILLIERS, Bruno DUMONTEIL, Jean-Jacques GERMANEAU ayant donné pouvoir à Bernard COLLINET, Yves HERSZFELD, Xavier PARIS, Dominique POULAIN, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI, Cyril SOCOLOVERT ayant donné pouvoir à Valérie COLLADO)

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH
COBAS
Bassin d'Arcachon Sud
Communauté d'Agglomération

Publié le 02 JUIL. 2024

CONVENTION PLURIANNUELLE DE PARTENARIAT
Avec la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre
2024 - 2026

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud COBAS, sise 2 allée d'Espagne à Arcachon et représentée par sa Présidente Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2024

D'UNE PART

ET

La Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, association régie par la loi de 1901, dont le siège social est situé 12 rue du Parc de l'Estey, représentée par son Président dûment habilité par délibération du Conseil d'administration du 22 juin 2022

D'AUTRE PART

PRÉAMBULE

Les Missions Locales de l'emploi ont été créées par l'ordonnance 82-275 du 26 mars 1982 et sont parties intégrantes du Service Public de l'emploi.

Aux termes de l'article L5314-2 du code du travail, les missions locales pour l'insertion professionnelle et sociale des jeunes, dans le cadre de leur mission de service public pour l'emploi ont pour objet :

- D'aider les jeunes de seize à vingt-cinq ans révolus à résoudre l'ensemble des problèmes que pose leur insertion professionnelle et sociale en assurant des fonctions d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement.
- De favoriser la concertation entre les différents partenaires en vue de renforcer ou compléter les actions conduites par ceux-ci, notamment pour les jeunes rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle et sociale.
- De contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre, dans leur zone de compétence, d'une politique locale concertée d'insertion professionnelle et sociale des jeunes.

Considérant que l'action de la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre s'inscrit dans cette démarche, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de partenariat entre les deux cosignataires et la contribution de la Communauté à l'action conduite par la Mission Locale du Bassin d'Arcachon pour trois ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 2 – PRÉSENTATION DE LA MISSION LOCALE

Le rôle d'une mission locale est d'accueillir, informer et orienter tous les jeunes qui se présentent à elle, en centrant son intervention sur ceux qui rencontrent des difficultés importantes d'insertion professionnelle et sociale.

La Mission, Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a pour but (article 5 de ses statuts)

« De coordonner, de favoriser et de promouvoir toutes les actions ou initiatives destinées à faciliter l'insertion professionnelle et sociale des jeunes de 16 à 25 ans ;
De renforcer la lutte contre les exclusions et la marginalisation en disposant de structures et de moyens adaptés à une couverture géographique plus satisfaisante au regard de la situation de ces jeunes et à un élargissement des missions,
De prendre en compte la problématique globale de l'insertion des jeunes, à savoir l'emploi, la formation, le logement, la santé, la mobilité, les transports, la vie quotidienne, les ressources, les loisirs, la culture, la citoyenneté et le développement économique.

Sa vocation est de proposer en de mêmes lieux une complémentarité de services de proximité et de permettre le fonctionnement d'un réseau d'accueil opérationnel. »

La Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre propose aux jeunes de 16 à 25 ans un accompagnement et un suivi personnalisé tout au long de leur parcours d'insertion. La relation avec le jeune est basée sur l'approche globale des problématiques d'insertion, la gratuité des prestations, le volontariat des jeunes et l'absence de contrainte réglementaire.
La Mission Locale décline son action au plus près des besoins des jeunes et des spécificités du territoire en créant, développant et diversifiant son offre de services et ses outils. Elle intervient sur le territoire du Pays du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre (COBAS, Communes de la COBAN, Communauté de Communes du Val de l'Eyre).
Elle assure un maillage du territoire par l'organisation d'un accueil délocalisé :
- Siège situé à La Teste de Buch, une antenne pour les ateliers CEJ à Biganos
- 18 lieux d'accueil et de permanences sur le territoire du Pays.

L'offre de service de la Mission Locale est définie en 5 axes dans le cadre de la CPO (convention pluriannuelle d'objectifs) :

- Offre de service n°1 : Repérage, accueil, information, orientation
- Offre de service n°2 : Accompagnement des parcours d'insertion
- Offre de service n°3 : Développement d'actions pour favoriser l'accès à l'emploi
- Offre de service n°4 : Expertise et observation active du territoire
- Offre de service n°5 : Ingénierie de projet et animation locale au service de l'insertion professionnelle et sociale des jeunes.

  - Moyens en personnel :
    Au 31/12/2023, l'équipe de la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est composée de 26 salariés dont :
      - Pôle direction : une directrice, un directeur adjoint
      - Pôle administratif : une assistante de direction, une assistante financière
      - Pôle communication : une chargée de communication
      - Pôle Accueil, accompagnement et suivi des jeunes : trois chargées d'accueil, cinq chargés de projets, douze conseillers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Un agent d'entretien

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA MISSION LOCALE

La Mission Locale a pour objectif de constituer le lieu de définition et de mise en œuvre d'une politique locale d'insertion des jeunes de 16 à 25 ans sortis du système scolaire.

Dans ce but, la Mission Locale :

- Accueille, informe, oriente et accompagne les jeunes dans le cadre d'un parcours d'insertion individualisé et personnalisé.
- Adopte une approche globale de la problématique d'insertion du jeune et intervient pour résoudre des problématiques liées à la vie quotidienne (santé, logement, mobilité), à la formation et à l'accès à l'emploi, qui peuvent hypothéquer cette insertion.

La Mission Locale développe ces actions :

- Grâce à une méthodologie d'entretien fondée sur l'écoute dans le cadre d'une relation basée sur le volontariat et l'initiative du jeune,
- Au moyen d'outils liés aux dispositifs de formation et aux mesures relatives à l'emploi,
- Par la définition et la mise en œuvre d'actions locales concertées et innovantes,
- En s'appuyant sur un large réseau de partenariat, tant local que régional (partenaires institutionnels, tissu associatif, monde économique...).

Les projets locaux :

La Mission Locale s'impliquera dans toute réflexion locale visant à améliorer la situation des jeunes du territoire. Des projets locaux répondant aux besoins des jeunes pourront être mis en œuvre par la Mission Locale, sous réserve de financement de ces projets et sous réserve de l'implication des élus locaux. L'origine de ces projets peut être double : il peut s'agir d'une volonté des élus locaux de répondre à une problématique identifiée sur le territoire, ou d'une proposition de la Mission Locale suite à des besoins identifiés auprès des jeunes.

Les perspectives :

Outre ses missions quotidiennes, La Mission Locale porte pour la Région Nouvelle Aquitaine deux structures :

- Le Point Santé, partenaire du Contrat Local de Santé (CLS) pays BARVAL et du Conseil Local de Santé Mentale de la COBAS : Une Chargée de Projet Santé avec pour missions accueil, écoute, information, accompagnement, accès aux droits, prévention des addictions, orientation vers les partenaires santé ainsi qu'une Chargée de Projet Handicap avec les mêmes missions
- L'ERIP (Espace Régional d'Information de Proximité) : Accueil, information, ateliers (orientation, formations, métiers, reconversion professionnelle). Cet espace est accessible à tout public (scolaire, étudiant, demandeurs d'emploi jeunes et adultes, salariés).

De plus, dans le cadre du Plan de relance de l'Etat, la Mission locale est :

- Pilote de la mise en œuvre des actions du plan « un jeune, une solution » sur le territoire et, elle est chargée du suivi des jeunes orientés par la plateforme
- Opérateur du Contrat Engagement Jeunes depuis le 1er Mars 2022, 219 CEJ à prescrire pour 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

- Opérateur Expert Jeunes dans le cadre de la mise en place du Réseau Pour l'Emploi conformément à la Loi Plein Emploi (1er janvier 2024)
- Pilote de la mise en œuvre de la mesure « Obligation de formation des 16/18 ans ». Pour se faire, elle coordonne avec le Centre d'Orientation et d'Information la plateforme de lutte contre le décrochage scolaire. Elle anime le partenariat de l'ensemble des acteurs du territoire et assure le suivi des jeunes repérés et orientés sur cette mesure
- Opérateur des dispositifs Avenir Pro et Tous Droits Ouverts pour les jeunes scolaires sortant des lycées professionnels sans solution
- Partenaire du service de développement économique de la COBAS dans l'élaboration de la mise en œuvre du « Territoire zéro chômeur de longue durée »

ARTICLE 4 - MODALITÉS DE SUIVI DE LA CONVENTION

Les services de la COBAS (Directrice Générale des Services, Directrice Générale Adjointe du Pôle Proximité, Responsable Solidarité -Santé- Jeunesse) doivent être destinataires des ordres du jour et des comptes rendus des Bureaux, des Conseils d'Administration et des Assemblées Générales.

Un comité technique composé du Pôle Proximité, et de la Directrice de la Mission Locale se réunira au moins trois fois par an afin de faire un point d'étape sur les actions mises en œuvre par l'association.

Selon les besoins et/ou à la demande du comité technique, des rencontres peuvent être organisées entre la Directrice Générale des Services de la COBAS et la Directrice de la Mission Locale, et/ou en présence des Président (e) s de la COBAS et de la Mission Locale.

Des réunions thématiques avec les partenaires de l'insertion sociale et professionnelle peuvent se tenir autant que de besoin.

ARTICLE 5 – PARTICIPATION AUX INSTANCES DE LA MISSION LOCALE

Les élus communautaires participent aux instances (Bureau, Conseil d'Administration, Assemblée Générale) afin d'être les relais des orientations et décisions prises vers leur territoire.

Conformément aux statuts de la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, et plus particulièrement en référence aux articles 6 et 12 traitants respectivement de la représentation à l'Assemblée Générale et au Conseil d'Administration, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon devra désigner :

Pour l'Assemblée Générale :
10 élus (membres titulaires porteurs d'une voix chacun) et 10 suppléants représentant chacune des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon, membres du collège 1.

Pour le Conseil d'Administration :
Les représentants de la COBAS à l'Assemblée Générale pourront être candidats au Conseil d'Administration dans la limite de 3 membres titulaires et 3 suppléants.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-077-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

ARTICLE 6 – PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA COBAS ET MODALITÉS

Pour l'année 2024, la COBAS s'engage à soutenir le fonctionnement de la Mission Locale du Bassin d'Arcachon selon les modalités suivantes :

- **2,56 € / habitant sur la base d'une population de 70 553 habitants** (populations légales en vigueur au 01/01/2024 publiées le 26/12/2023 par l'INSEE)**, soit un montant total de 180 616 euros.**

- La COBAS procèdera au règlement annuel comme suit :

- 80 % à la signature du présent avenant soit 144 492,80 euros.
- 20% au 31 octobre 2024 soit 36 123, 20 euros sur ***présentation d'un pré-bilan d'activité.***

Les versements de la subvention devront faire l'objet d'une demande écrite de l'association.

Les bilans d'activité et financier avec les comptes annuels certifiés devront être transmis à la COBAS après validation en Assemblée Générale de la Mission Locale, au plus tard à la fin du 1er semestre de l'année N+1.

Pour les exercices 2025 et 2026, la participation financière de la COBAS sera formalisée par voie d'avenants.

ARTICLE 7 : COMMUNICATION

Chacune des deux parties a la possibilité de communiquer sur les actions menées dans le cadre de la présente convention et ainsi de citer le nom de son partenaire et de mettre le logo, sous réserve de validation.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie pour une durée de trois ans, soit du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026. Elle prendra effet après approbation par le Conseil Communautaire et sa transmission au contrôle de légalité.

Toute évolution ou changement dans l'organisation, le fonctionnement ou les objectifs de la Mission Locale devra faire l'objet d'avenants validés par les deux parties.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE RÉSILIATION

Ladite convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties au motif de non-respect de la convention dans un délai de trois mois suivant la première présentation d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure.

Tout litige ou conflit persistant survenant entre les deux partenaires seront portés devant la juridiction administrative de Bordeaux.

Fait à ……, le ……

Marie-Hélène DES ESGAULX

Président de la Mission Locale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

Présidente de la COBAS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024

Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

0000066065

COBAS
Communauté d'Agglomération
Bassin d'Arcachon Sud

N° DEL-2024-06-078

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 juin 2024 à 15h00

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le 26 JUIN 2024 à 15h00, le Conseil de la COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BASSIN D'ARCACHON SUD, s'est réuni en séance ordinaire à la Maison des Associations, sise Route des Bénévoles à GUJAN-MESTRAS, sous la présidence de Marie-Hélène DES ESGAULX.

Nombre de Conseillers Communautaires en exercice : 44
Date de la convocation : 20 juin 2024

PRÉSENTS :
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS
Sylvie BANSARD, Pascal BERILLON, Eric BERNARD, Patrice BEUNARD, Geneviève BORDEDEBAT, Jean-François BOUDIGUE, Philippe BUSSE, Alain CHAUTEAU, Valérie COLLADO, Bernard COLLINET, Chantal DABE, Patrick DAVET, Philippe DE LAS HERAS, Nathalie DELFAUD, Karine DESMOULIN, Sophie DEVILLIERS, Evelyne DONZEAUD, Bruno DUMONTEIL, Anne ELISSALDE, Yves FOULON, Brigitte GRONDONA, Yves HERSZFELD, Christelle JECKEL, Thierry MAISONNAVE, André MOUSTIE, Marc MURET, Xavier PARIS, Bruno PASTOUREAU, Marielle PHILIP, Dominique POULAIN, Elisabeth REZER-SANDILLON, Magdalena RUIZ, Gérard SAGNES, Paul SCAPPAZZONI

ABSENT(S) REPRÉSENTÉ(S), conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :
May ANTOUN à Geneviève BORDEDEBAT, Christine DELMAS à Thierry MAISONNAVE, François DELUGA à Karine DESMOULIN, Danielle DESMOLLES à Eric BERNARD, Isabelle DEVARIEUX à Gérard SAGNES, Jean-Jacques GERMANEAU à Bernard COLLINET, Cyril SOCOLOVERT à Valérie COLLADO

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :
Jacques CHAUVET, Tony LOURENCO

ÉGALEMENT PRÉSENTS :
Marie-Pierre CHASSAING DEGUINE, Directrice Générale des Services
Nicolas SCHIRR-BONNANS, Directeur de Cabinet

SECRÉTAIRE DE SÉANCE, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales :
Elisabeth REZER-SANDILLON est désignée comme Secrétaire de séance

35 présents
7 procurations
2 absents

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Conseil Communautaire de la COBAS du 26 juin 2024

RAPPORTEUR : Nathalie DELFAUD **N° DEL-2024-06-078**

ATTRIBUTIONS DE SUBVENTIONS DANS LE CADRE DU PROJET TERRITORIAL DE SANTÉ MENTALE (PTSM) EN 2024

Mes Chers Collègues,

Comme l'année précédente, le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) de la COBAS et le Contrat Local de Santé (CLS) du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre s'engagent dans une dynamique départementale pour la mise en œuvre de projets visant à sensibiliser le grand public et les professionnels sur la santé mentale. Les deux démarches s'inscrivent dans le Projet Territorial en Santé Mentale (PTSM) de Gironde permettant ainsi de répondre à des appels à projets et d'organiser des actions territoriales grâce à l'obtention de subventions octroyées dans le cadre de ce dispositif.
Le financement de ces projets est assuré par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine.

Le Conseil Local de Santé du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, et le Conseil Local de Santé Mentale de la COBAS, se sont associés avec le Conseil Local de Santé Haute-Gironde, porté par Réseau Social de la Haute Gironde et le Conseil Local de Santé Mentale Sud Gironde, porté par le Centre Hospitalier de Cadillac pour répondre à deux appels à projets du Projet Territorial en Santé Mentale (PTSM).

Le portage pour la demande de financement des évènements est mutualisé pour les quatre territoires. Il est assuré par la COBAS. Les conventions ci-joint en annexe décrivent les modalités de partenariat entre la COBAS et les partenaires ainsi que les plans de financement afférents.

Pour le projet 1, la COBAS recevra de l'Agence Régionale de Santé une subvention d'un montant de 23 445 € et pour le projet 2, une subvention d'un montant de 5 816 €. Soit un total de 29 261€ qui permettra la prise en charge totale des coûts liés aux actions. Les modalités de répartitions et de reversements de ces subventions entre les territoires sont précisées dans les conventions jointes en annexe.

Projet 1 :

Il s'agit d'organiser les Semaines d'Information sur la Santé Mentale (SISM), dans le prolongement de la dynamique engagée en 2023. Ces semaines visent à sensibiliser le grand public aux questions de santé mentale et à déstigmatiser la thématique. Cette année, elles auront lieu du 7 au 20 octobre 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Elles répondent à 5 objectifs :

- Sensibiliser le public aux questions de santé mentale ;
- Informer, à partir du thème annuel, sur les différentes approches de la santé mentale ;
- Rassembler, par cet effort de communication, acteurs et spectateurs des manifestations, professionnels et usagers de la santé mentale ;
- Aider au développement des réseaux de solidarité, de réflexion et de soin en santé mentale ;
- Faire connaitre les lieux, les moyens et les personnes pouvant apporter un soutien ou une information de proximité.

L'obtention de ces financements pour les Semaines d'Information sur la Santé Mentale (SISM), permettra de prendre en charge entièrement l'organisation :

- De trois soirées théâtre, « Seule en scène », du spectacle « Déraisonnable », dont une représentation se tiendra le 8 octobre 2024 à l'Ekla au Teich ;

- D'actions de sensibilisation auprès des jeunes à partir d'un Escape Game. Sur le territoire du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, ce sont deux classes du lycée d'Andernos-les-Bains qui seront concernées.

Projet 2 :

Il s'agit d'organiser des rencontres thématiques liées à la santé mentale, à destination des professionnels de santé libéraux des territoires (Communautés Professionnelles Territoriales de Santé (CPTS) et Maison de Santé). Les objectifs de ces ateliers sont de créer des synergies entre les acteurs des territoires, d'outiller les professionnels, d'améliorer le repérage et l'orientation des publics. Sur le Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, les 2 CPTS sont associées au projet et quatre ateliers seront proposés à leurs adhérents.

VU la délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2022 portant sur l'accord-cadre du Contrat Local de Santé du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre,
VU la délibération du Conseil Communautaire du 22 juin 2023 approuvant le programme d'actions du Contrat Local de Santé du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre,
VU le Projet Territorial de Santé Mentale de Gironde dans le cadre de la fiche action n°19 « Promouvoir la santé mentale », en lien avec le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) porté par la COBAS et le Contrat Local de Santé (CLS) à l'échelle du Pays BARVAL,
VU l'avis favorable du Bureau du 17 juin 2024.

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **HABILITER** la Présidente à signer les deux conventions de partenariat jointes en annexes,
- **INSCRIRE** et **IMPUTER** les crédits correspondants au budget principal sur l'exercice concerné.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

La Présidente met aux voix les propositions ci-dessus
Décision du Conseil Communautaire : ADOPTE à L'UNANIMITÉ
POUR : 42
CONTRE : 0 ()
ABSTENTIONS : 0 ()
NE PRENANT PAS PART AU VOTE : 0 ()

Et ont signé les membres présents
Pour extrait certifié conforme
Arcachon, le 27 juin 2024

Elisabeth REZER-SANDILLON
SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Marie-Hélène DES ESGAULX
PRÉSIDENTE de la COBAS

COBAS Bassin d'Arcachon Sud Communauté d'Agglomération
ARCACHON - LA TESTE DE BUCH - GUJAN-MESTRAS - LE TEICH

Publié le 02 JUIL. 2024

Convention financière de Partenariat 2024

Entre la COBAS, Le Réseau Social de la Haute Gironde et le Centre Hospitalier de Cadillac

---

Entre d'une part :

Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) pour le Contrat Local de Santé (CLS) du Pays BARVAL et le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) COBAS
2, allée d'Espagne
33120 ARCACHON

Représenté par Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Numéro SIRET :

Et d'autre part

Le Réseau Social de la Haute Gironde pour le Contrat Local de Santé (CLS) Haute Gironde
27 Rue de la Poste
33920 Saint-Christoly-de-Blaye

Représenté par *présidente du Réseau Santé Social de Haute Gironde*

Numéro SIRET :

Et,

Le Centre Hospitalier de Cadillac pour le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) Sud Gironde
89 rue Cazeaux Cazalet,
33410 CADILLAC

Représenté par *Directeur Délégué du CH Cadillac*

Numéro SIRET :

Ensemble désignés « les parties »,

- Vu la fiche action n°19 « Promouvoir la santé mentale » du Projet Territorial de Santé Mentale (PTSM) de Gironde

Il a été convenu ce qui suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Article premier – Objet de la Convention

Dans le cadre d'un projet PTSM, la COBAS au titre du CLS Pays BARVAL et du CLSM COBAS, le Réseau Social de la Haute Gironde au titre du CLS Haute Gironde et le Centre Hospitalier de Cadillac au titre du CLSM Sud Gironde se sont associés pour développer un projet inter-CLSM sur leur territoire respectif dans le cadre des Semaines d'Information sur la Santé Mentale (SISM) du 7 au 20 octobre 2024.

Ce projet prévoit deux modalités d'intervention et une modalité de pilotage :

- Organisation de 3 représentations du spectacle Seule en scène "Déraisonnable" sur chaque territoire. Des professionnels de santé et des associations pourront être présents pour présenter les ressources locales, les possibilités d'accompagnement et échanger avec le public présent.

- Organisation de 3 journées de sensibilisation des jeunes aux problématiques de santé mentale via un escape Game sur 2 territoires (Haute Gironde et Pays BARVAL).

- Pilotage départemental avec portage de la demande de financement assuré par la COBAS et la coordination inter CLS/CLSM assurée par le CLS Haute Gironde.

Le projet fait l'objet d'une demande de subvention, portée par la COBAS, auprès du Projet Territorial de Santé Mentale de la Gironde via un dépôt de projet dans le cadre des appels à projets « Prévention et Promotion de la Santé 2024 ».

Par conséquent, la COBAS percevra la subvention et reversera les fonds alloués à chacune des structures.

Cette convention a pour finalité de définir les modes de fonctionnement établis entre ces trois signataires.

Article 2 – Modalités financières et répartition

Le projet est subventionné par l'ARS Nouvelle-Aquitaine à hauteur de 23 445 €.

La COBAS recevra la totalité des fonds.

Une partie des fonds sera rétrocédée à chacun des co-porteurs du projet. Ces fonds doivent être utilisés exclusivement pour financer des actions dans le cadre du projet.

Les montants suivants ont été fléchés sur les trois co-porteurs du projet :

- **CLS BARVAL et CLSM COBAS portés par la COBAS : 12 019€**
- **CLS Haute Gironde : 7 350€**
- **CLSM Sud Gironde porté par le CH Cadillac : 4 076€**

La COBAS reversera les montants indiqués dès réception de la subvention de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 – Engagements des partenaires

La COBAS s'engage à :

- Reverser les fonds indiqués à l'article 2 aux trois co-porteurs du projet sous réserve de bonne réception de la subvention allouée par l'ARS.
- Répartir les fonds dédiés au financement des prestations communes et non utilisés (selon devis signés) aux trois co-porteurs à hauteur d'un tiers par co-porteur.

Chacun des co-porteurs s'engage à :

- Transmettre à la COBAS toutes pièces justifiant de la dépense engagée dans le cadre du projet avant le 31 décembre 2024.
- Transmettre au CLS Haute Gironde les éléments d'évaluation nécessaires afin d'établir un bilan de l'action.
- Assurer l'organisation et le suivi des évènements/actions proposés dans le cadre de ce projet.
- Utiliser les fonds reversés par la COBAS pour financer des actions dans le cadre du projet.
- Reverser à la COBAS les fonds non utilisés.

Article 3 – Modalités de modification de la convention

À la demande de l'une des parties, les dispositions de la présente convention pourront être modifiées par voie d'avenant :

- Pour prendre en compte les modifications substantielles de l'environnement de la convention.
- Pour ajouter une partie à la convention, notamment dans le cas d'une modification du contrat avec l'ARS.

Toute modification de la présente convention intervenant d'un commun accord des parties fera l'objet d'un avenant dûment signé par les parties.

Article 4 – Durée et résiliation

La convention est conclue pour une durée d'un an à compter de sa signature.

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties, à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un préavis de 3 mois.

Fait à , le

Pour la COBAS	Pour le Centre Hospitalier de Cadillac	Pour Le Réseau Social de la Haute Gironde
Marie-Hélène DES ESGAULX		
Présidente	Directeur Délégué	Présidente

Convention financière de Partenariat 2024

Entre la COBAS et le Centre Hospitalier de Cadillac

Entre d'une part :

Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) pour le Contrat Local de Santé (CLS) du Pays BARVAL et le Conseil Local de Santé Mentale (CLSM) COBAS
2, allée d'Espagne
33120 ARCACHON

Représenté par Madame Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Numéro SIRET :

Et d'autre part

Le Centre Hospitalier de Cadillac pour le CLSM Sud Gironde
89 rue Cazeaux Cazalet,
33410 CADILLAC

Représenté par *Directeur Délégué du CH Cadillac*

Numéro SIRET :

Ensemble désignés « les parties »,

- Vu la fiche action n°13 « Pérenniser, déployer et coordonner les actions de prévention de santé mentale hors les murs sur les thématiques de santé mentale et de santé somatique » du Projet Territorial de Santé Mentale (PTSM) de Gironde.
- Vu la fiche action n°19 « Promouvoir la Santé Mentale »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
033-243300563-20240627-DEL-2024-06-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 01/07/2024
Publication : 02/07/2024
Marie-Hélène DES ESGAULX, Présidente de la COBAS

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier – Objet de la Convention

Dans le cadre d'un projet PTSM, la COBAS au titre du CLS Pays BARVAL et du CLSM COBAS, et le Centre Hospitalier de Cadillac au titre du CLSM Sud Gironde se sont associés pour proposer aux libéraux des Communautés Professionnelles de Territoire de Santé (CPTS) ou de Maisons de Santé Pluriprofessionnelles (MSP), des ateliers à thèmes sur l'offre locale et départementale sur leur territoire respectif.

Ce projet prévoit une modalité d'intervention :

- Organiser des rencontres multithématiques de sensibilisation auprès des libéraux, adhérents de CPTS ou de MSP au cours de l'année 2024.

Le projet fait l'objet d'une demande de subvention, portée par la COBAS, auprès du Projet Territorial de Santé Mentale de la Gironde via un dépôt de projet dans le cadre des appels à projets « Prévention et Promotion de la Santé 2024 ».
Par conséquent, la COBAS percevra la subvention et reversera les fonds alloués à chacune des structures.

Cette convention a pour finalité de définir les modes de fonctionnement établis entre ces deux signataires.

Article 2 – Modalités financières et répartition

Le projet est subventionné par l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine à hauteur de **5 816 €.**

La COBAS recevra la totalité des fonds.
Une partie des fonds sera rétrocédée au co-porteur du projet. Ces fonds doivent être utilisés exclusivement pour financer des actions dans le cadre du projet.

Les montants suivants ont été fléchés sur les deux co-porteurs du projet :

- **CLS BARVAL et CLSM COBAS porté par la COBAS : 1 463 €**
- **CLSM Sud Gironde porté par le CH Cadillac : 4 353 €**

La COBAS reversera les montants indiqués dès réception de la subvention de l'ARS Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 – Engagements des partenaires

La COBAS s'engage à :

- Reverser les fonds indiqués à l'article 2 au co-porteur du projet sous réserve de bonne réception de la subvention allouée par l'ARS.

Le co-porteur s'engage à :

- Transmettre à la COBAS toutes pièces justifiant de la dépense engagée dans le cadre du projet avant le 31 décembre 2024.
- Transmettre à la COBAS les éléments d'évaluation nécessaires afin d'établir un bilan de l'action.
- Assurer l'organisation et le suivi des évènements/actions proposés dans le cadre de ce projet.
- Utiliser les fonds reversés par la COBAS pour financer des actions dans le cadre du projet.
- Reverser à la COBAS les fonds non utilisés.

Article 3 – Modalités de modification de la convention

À la demande de l'une des parties, les dispositions de la présente convention sont modifiées par voie d'avenant :

- Pour prendre en compte les modifications substantielles de l'environnement de la convention.
- Pour ajouter ou retirer une partie à la convention.
- En cas de modification du contrat avec l'ARS.
- Toute modification de la présente convention intervenant d'un commun accord des parties fera l'objet d'un avenant dûment signé par les parties.

Article 4 – Durée et résiliation

La convention est conclue pour une durée d'un an à compter de sa signature.

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties, à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception moyennant un préavis de 3 mois.

Fait à , le

Pour la COBAS
Marie-Hélène DES ESGAULX

Pour le Centre Hospitalier de Cadillac

Présidente

Directeur Délégué