

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-26-031

D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DU PROJET DE JONCTION ENTRE L'ECOQUARTIER DE BONGRAINE ET LE SECTEUR DES GALIOTES

ENTRE

LA COMMUNE D'Aytré

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION de LA ROCHELLE

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Aytré**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place des Charmilles à Aytré (17440), représentée par **Madame Hélène RATA**, 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 de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 6 rue Saint-Michel à LA ROCHELLE (17000) – représentée par **Monsieur Olivier FALORNI**, son président, dûment habilité par décision du Président **du**

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** » ;

d'autre part

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2026 - du XX XX 2026.

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

PRÉAMBULE

La commune d'Aytré

La commune d'Aytré est localisée au Sud de LA ROCHELLE, dans le département de la Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE.

La commune d'Aytré est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, qui fixe un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'échelle communale. Au 1^{er} janvier 2024, elle comptait 22,32 % de logements locatifs sociaux selon les données du Ministère de la Transition.

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

	Commune d'Aytré
Population	9759
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+ 1,92% / an (2016-2022)
Taux de Logements locatifs sociaux	22,32% (2024)
Taux de vacance du parc de logements	6,9% (2022)
Nombre de personnes par ménages	1.9 (2022)
Taux de chômage annuel moyen	8,1% (2022)

La communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. En 2021, la CdA comptait 178 217 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le SCOT, approuvé le 2 juillet 2025, se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 a été adopté le 11 décembre 2025 par le Conseil communautaire. Les objectifs de production retenus sont de 1 600 logements par an, dont 573 logements sociaux et 234 logements en accession abordable. Il vise à concilier attractivité, développement de l'habitat et adaptation au changement climatique dans une logique de sobriété foncière, à relever le défi du vieillissement de la population et du maintien d'une mixité intergénérationnelle et à affirmer un territoire solidaire assurant des parcours résidentiels pour tous.

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023, intégrant les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration, dans l'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une modification de droit commun N°2 a également été approuvée en janvier 2026, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N.

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Aytré, la communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention -cadre

La présente convention de réalisation est conclue en application de la convention-cadre thématique n°17-21-020 d'appui à la stratégie foncière en matière de réserves foncières, signée le 19 avril 2022 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Cette convention-cadre définit les orientations générales du partenariat entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA en matière de constitution de réserves foncières destinées à accompagner les projets de développement des communes du territoire. Elle prévoit notamment la mise en œuvre de conventions de réalisation permettant de décliner opérationnellement ces objectifs sur des secteurs identifiés.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle est associée à la présente convention au regard de ses compétences en matière de planification, d'aménagement de l'espace communautaire et de politique locale de l'habitat.

À ce titre, elle participe aux réflexions relatives au devenir du site et à la définition du projet, en cohérence avec les orientations du PLUi et du PLH communautaires. Elle sera associée au suivi de la présente convention et participera aux différentes instances de pilotage mises en place pour sa mise en œuvre.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

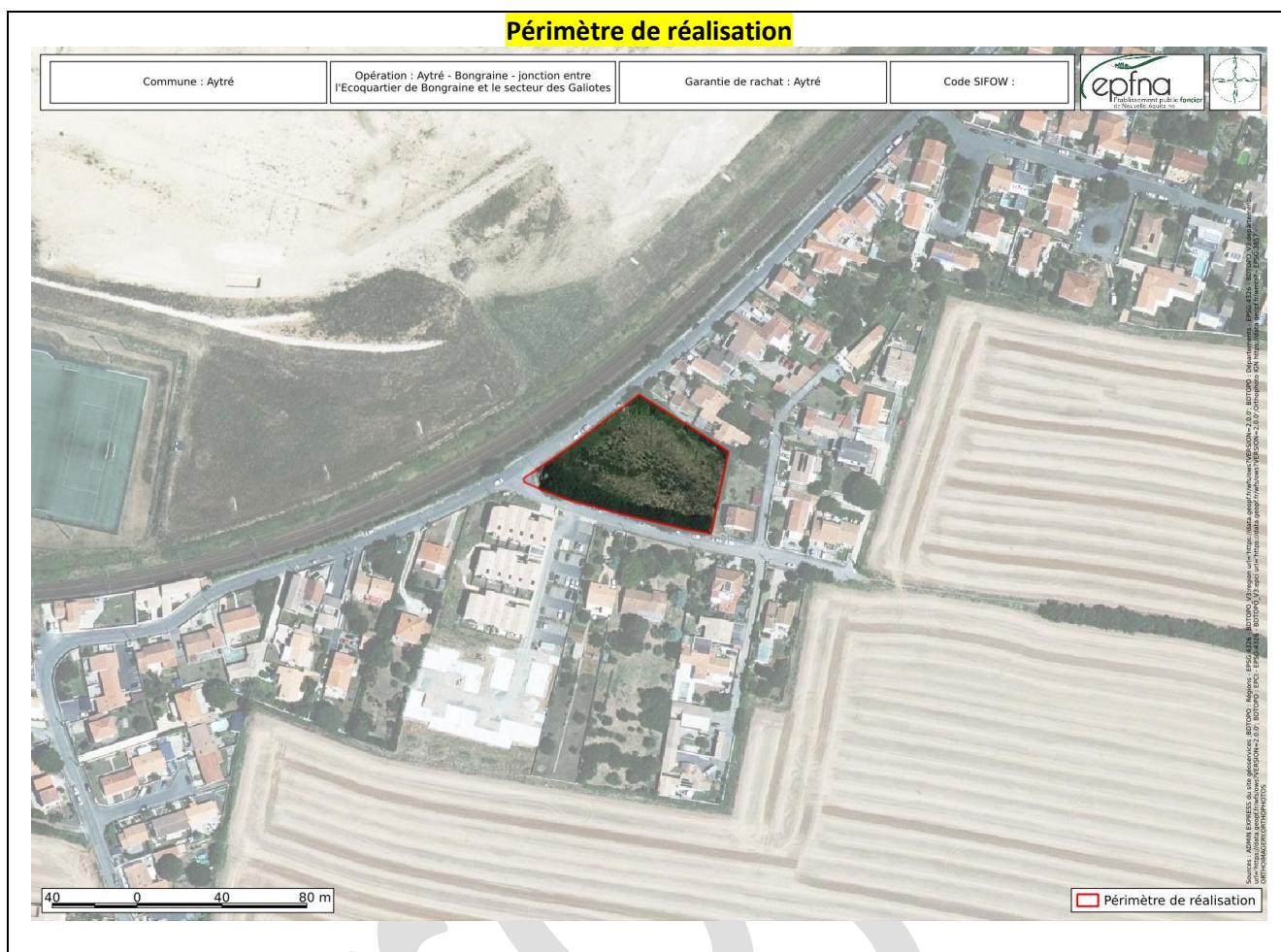
Le secteur d'intervention est identifié comme « **Jonction Bongraine – Galiotes** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Superficie foncier (m ²)	Type de bien	Adresse cadastrale	Zonage PLUi	Particularités de la parcelle	Occupation	Type de propriétaire	Propriété de l'immeuble
BI 1	20	biens divers (transformateur ENEDIS)	rue de l'YSER	UV1	Transformateur ENEDIS	Occupé par le propriétaire	Privé	ENEDIS
BI 2	3 546	Terrain nu	rue du Champ de Tir	UV1	Emplacement réservé AT_ER_01 « Jonction entre Bongraine et les Galiotes » au bénéfice de la commune d'Aytré	Libre de toute occupation	Particulier	Indivision BONNAUD / HATTE

A noter que les éléments actuellement connus font état de la présence d'un linéaire arboré le long de la rue de l'Yser ainsi que d'un poste de transformation électrique implanté sur la parcelle. Ces éléments devront être pris en compte dans le cadre des réflexions à venir sur le devenir du site.

À ce stade, aucune étude spécifique relative à la pollution, à la géotechnique, à l'archéologie ou à la biodiversité n'a été portée à la connaissance de l'EPFNA. Il s'agira de statuer sur l'intérêt ou non de réaliser ce type d'études dans le cadre de la présente convention opérationnelle.

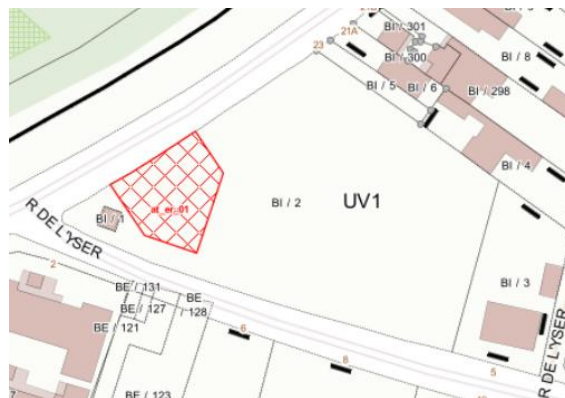
La Commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier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



2.2. Définition du projet

La présente convention de réalisation a pour objet la mise en œuvre d'une action foncière visant à préserver les possibilités d'aménagement liées à l'emplacement réservé **AT_ER_01** inscrit au Plan Local d'Urbanisme Inter-communal de la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE au bénéfice de la commune d'Aytré.

Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une liaison entre le secteur de Bongraine et celui des Galiotes, historiquement envisagée sous la forme d'une passerelle piétonne et cyclable permettant le franchissement de la voie ferrée.



at_er_01	Jonction entre Bongraine et Galiotes	Angle rue du Champ de Tir et rue de l'Yser	Commune	390
----------	--------------------------------------	--	---------	-----

À la suite de l'activation du droit de délaissement par les propriétaires en juin 2025, la Commune a souhaité engager une démarche de maîtrise foncière afin de préserver cette emprise stratégique située à proximité immédiate de l'écoquartier de Bongraine.

L'intervention de l'EPFNA vise ainsi à permettre l'acquisition de cette propriété et à laisser à la Commune ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle le temps nécessaire pour définir les modalités de mise en œuvre d'un projet et préciser le devenir de cette emprise, en cohérence avec les enjeux de développement du secteur.

A ce stade, la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont réalisé ou engagé les réflexions et études suivantes :

- Une étude de faisabilité d'une passerelle de liaison entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes, confiée par Aquitanis, l'aménageur de la ZAC de Bongraine d'intérêt communautaire, à l'agence Une Autre Ville, dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC et réalisée en 2025 ;
- Une étude capacitaire réalisée en 2025 par la Direction Stratégie Foncière et Projets urbains (SFPU) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle visant à évaluer les différentes hypothèses de valorisation et d'aménagement de l'emprise.

Ces travaux ont permis d'appréhender les conditions techniques, financières et urbaines de réalisation de la liaison envisagée ainsi que les différentes possibilités de valorisation du site. Ils ont notamment mis en évidence la nécessité d'approfondir les réflexions engagées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, quant au devenir de cette emprise stratégique.

En conséquence, la présente convention a pour objet la maîtrise foncière du site afin de permettre la poursuite des réflexions et de définir le projet qui y sera développé.

2.2.1. Le Programme

À ce stade, la programmation définitive du site n'est pas arrêtée.

Les réflexions engagées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en lien avec l'aménageur de la ZAC de Bongraine portent sur plusieurs hypothèses de développement, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

<i>Hypothèses</i>	<i>Principales caractéristiques</i>
1. Emplacement réservé	Acquisition du foncier en vue de la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable de type passerelle entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes.
2. Opération de logements intégrant la liaison	Réalisation d'une opération de logements accompagnée de la création de la liaison prévue par l'emplacement réservé.
3. Opération de logements avec liaison différée	Réalisation d'une opération de logements préservant les conditions de réalisation ultérieure de la liaison piétonne.
4. Valorisation uniquement résidentielle du foncier	Réalisation d'une opération de logements sans création de liaison.

Les études capacitaires réalisées à ce jour mettent en évidence un potentiel de développement résidentiel dont les caractéristiques varient selon les scénarios étudiés.

Compte tenu de l'inscription de la présente opération dans l'axe d'intervention « Habitat » du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023-2027 de l'EPFNA, l'intervention de l'EPF NA dans le cadre de la présente convention devra nécessairement se traduire par le développement d'une offre en logements sur tout ou partie du périmètre de la présente convention. Le programme définitif ainsi que les modalités de mise en œuvre du projet seront définis et arrêtés par la Commune, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, en concertation avec l'EPFNA, au cours de la durée de la présente convention.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade, les modalités de sortie du foncier sont directement liées au scénario d'aménagement qui sera retenu par la commune d'Aytré et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

Selon les orientations retenues, le foncier pourra être cédé à la Commune pour la réalisation de l'équipement public projeté ou à un opérateur pour la réalisation d'une opération immobilière.

Dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération de logements intégrant la liaison entre Bongraine et les Galiotes, de manière concomitante ou différée, une division foncière pourra être envisagée afin de dissocier l'emprise nécessaire à la réalisation de cette liaison de la partie destinée à accueillir l'opération immobilière. Dans cette hypothèse, l'EPFNA pourrait procéder à deux cessions distinctes : l'une au profit de la Commune pour la réalisation de l'équipement public, l'autre au profit d'un opérateur pour la réalisation de l'opération de logements.

Les modalités définitives de cession ainsi que l'identification du ou des acquéreurs seront précisées au cours de la présente convention.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature d'un bon pour accord : septembre 2026 ;
- Signature de l'acte d'achat : au plus tard novembre 2026 ;
- Versement du prix de vente aux propriétaires : au plus tard décembre 2026 ;
- Portage foncier par l'EPFNA : 2026 - 2030 ;
- Poursuite des études et définition du projet : 2026 - 2027 ;
- Arbitrage sur le scénario d'aménagement retenu : 2027 - 2028 ;
- Désignation éventuelle d'un opérateur et/ou définition des modalités de réalisation du projet : 2028 ;
- Cession du foncier par l'EPFNA au(x) bénéficiaire(s) final(aux) : 2029-2030.

Les parties s'attacheront à respecter le calendrier prévisionnel présenté ci-dessus. Celui-ci pourra toutefois évoluer en fonction de l'avancement des procédures, de la disponibilité des différents intervenants et des délais propres aux démarches administratives et foncières.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA de la parcelle située au sein du périmètre d'intervention. Elle pourra être acquise par différents modes :

2.3.1. L'acquisition dans le cadre du droit de délaissement

L'EPFNA pourra acquérir le bien compris dans le périmètre d'intervention dans le cadre de la procédure de droit de délaissement prévue par les dispositions du Code de l'urbanisme relatives aux emplacements réservés.

Par courrier en date du 26 juin 2025, les propriétaires ont mis en demeure la commune d'Aytré d'acquérir le bien grevé par l'emplacement réservé **AT_ER_01**. La Commune dispose d'un délai d'un an à compter de cette demande pour se prononcer sur l'acquisition du bien et parvenir à un accord avec les propriétaires.

Afin de préserver les effets de cette procédure, la Commune a manifesté son intérêt pour l'acquisition du bien dans le délai imparti. Elle a également engagé les négociations foncières avec les propriétaires, lesquelles ont permis d'aboutir à un accord sur les conditions financières de la cession qui seront reprises par l'EPFNA dans le cadre de la présente convention opérationnelle.

2.3.2. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.3. La préemption

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

Par délibération en date du 29/01/2026, la Communauté d'agglomération de La Rochelle est titulaire du droit de préemption **urbain**. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par Décision du Président de la CdA sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-

1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.4. L'expropriation

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

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

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

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Préalablement à la présente convention, plusieurs études ont été réalisées par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin d'évaluer les conditions de réalisation du projet et les différentes hypothèses de valorisation du site.

Ces travaux ont notamment porté sur la faisabilité d'une liaison entre l'écoquartier de Bongraine et le secteur des Galiotes ainsi que sur l'analyse capacitaire de l'emprise.

À ce stade, aucune étude complémentaire n'est identifiée comme nécessaire à court terme. Toutefois, en fonction du scénario d'aménagement retenu, les études déjà réalisées pourront être actualisées, complétées ou renouvelées afin de préciser les conditions techniques, juridiques, environnementales ou économiques de mise en œuvre du projet.

L'EPFNA pourra, à la demande de la Commune, assurer la maîtrise d'ouvrage de ces études complémentaires lorsque celles-ci seront nécessaires à la poursuite du projet.

Ces études pourront notamment porter sur :

- Etudes capacitaires complémentaires ;
- Etudes économiques / financières actualisées ;
- Etudes géotechniques ;
- Étude environnementale ;
- Relevés topographiques ou études de réseaux.

La Commune s'engage à valider la programmation et les caractéristiques du projet au regard des conclusions des études qui pourraient être réalisées.

3.1. Modalités de réalisation des études

En cas de besoin exprimé par la Commune, certaines études pourront être réalisées directement par les services de l'EPFNA, notamment par la Direction des Études, lorsque les compétences internes de l'Établissement le permettent.

Lorsque les études nécessitent le recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA assurera, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage en étroite concertation avec la commune d'Aytré et, à ce titre :

- Rédigera les cahiers des charges ;
- Désignera les prestataires ;
- Assurera le suivi et la coordination technique.

Chaque étape d'étude fera l'objet d'une validation préalable par la Commune.

Un accord de collectivité précisera alors le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, sera l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres entre les différents partenaires s'il l'estime utile. En tout état de cause, l'EPFNA décidera de donner suite ou non à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire associera systématiquement l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

Les éventuelles études complémentaires ont pour objectif d'approfondir le projet de la commune d'Aytré et de sécuriser l'intervention foncière de l'EPFNA sur les plans technique, juridique et financier.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage, assurera le règlement direct des prestataires.

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

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA pourront faire l'objet de mesures de sécurisation définies en concertation avec la Commune, en fonction des caractéristiques du site, de son état et des risques identifiés.

Elles seront mises en œuvre avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

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

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

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 800 000 €, études comprises.

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

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

5.2. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/07/2030,

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier

1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

AR Prefecture

017-211700281-20260630-DEL14_CM300626-DE
Reçu le 09/07/2026
Publié le 09/07/2026

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Aytré
représentée par son maire,

La communauté d'Agglomération de LA
ROCHELLE
représentée par son président,

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

Hélène RATA

Olivier FALORNI

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 202X/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA