

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

13 AVR. 2023



N° 033 213 302 144 2023
0413-DL05042023-024-DE

CONVENTION d'ETUDES N° 33-23-023

Secteur « Jeanton »

ENTRE

LA COMMUNE DE LACANAU

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Lacanau**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 31 avenue de la Libération à LACANAU (33680), représentée par **Monsieur Laurent PEYRONDET**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de LACANAU

La commune de Lacanau est localisée à l'ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la **Communauté de communes Médoc Atlantique** depuis sa création le 1^{er} janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D6 qui relie directement le Nord-Ouest de la métropole bordelaise au bourg de Lacanau et à sa cité balnéaire Lacanau-Océan.

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

	Lacanau	CC Médoc Atlantique	Département
Population (2018)	5 082	26 670	1 601 845
Variation annuelle de la population (2013-2018)	2,3%	1,3%	1,2%
Nombre de Logements locatifs sociaux en 2020	148 LLS (6%)	457 LLS	106 677 LLS
Rythme de construction annuel (logements construits en 2019)	144/an	405/an	13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	5,7%	3,5%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,01	2,0	2,12

La Communauté de communes de Médoc Atlantique,

La Communauté de communes de Médoc Atlantique a été créée par l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 14 communes et 26 670 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°29112018/147, en date du 29 novembre 2018, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Médoc Atlantique, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 mai 2017	Révision allégée approuvée le 26 juin 2019
SCOT	SCOT Pointe Médoc	SCOT Médoc Atlantique en cours d'élaboration

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'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

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

Elle détermine :

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

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et le 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.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'ETUDES

2.1 Définition du secteur d'intervention et des objectifs

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements à proximité du centre-bourg.

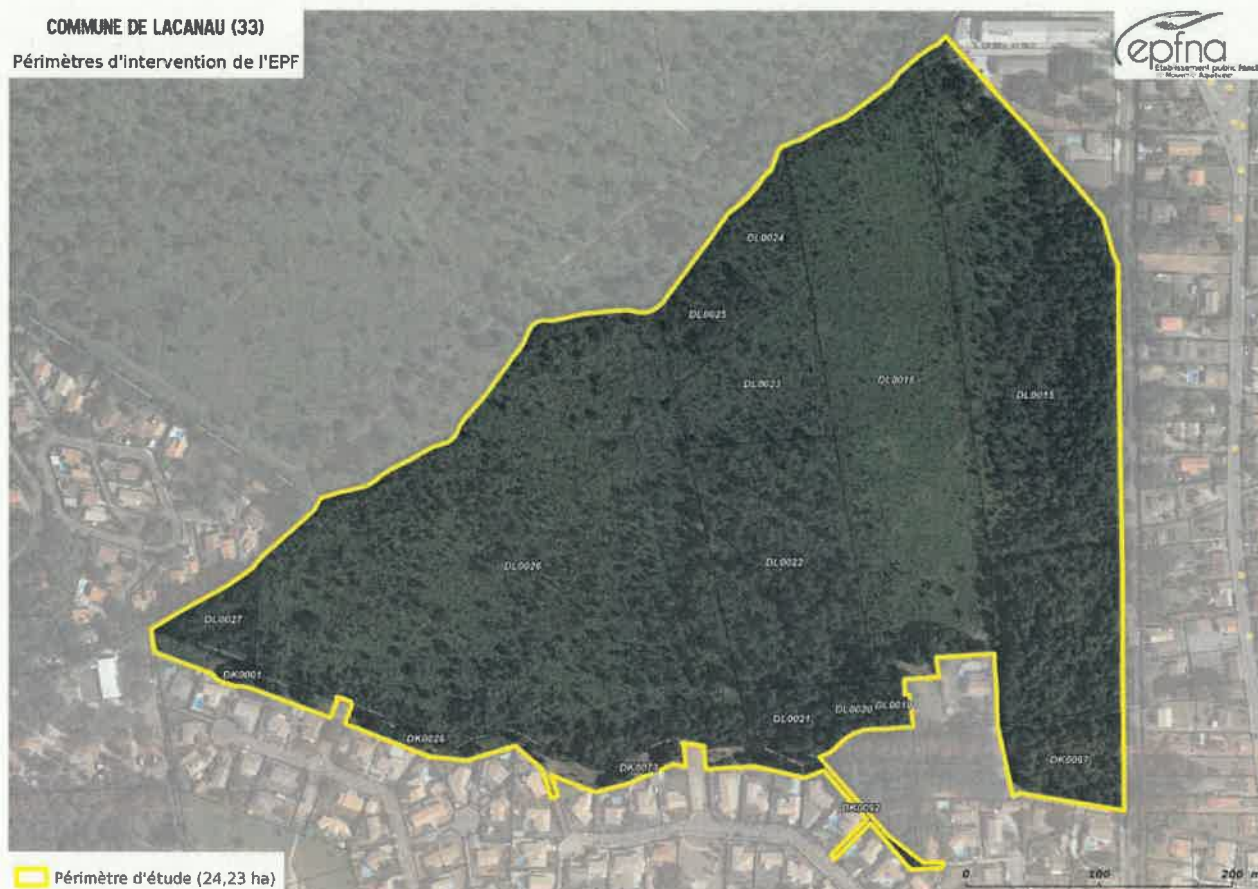
Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention sur lequel seront réalisées les études est identifié comme « Secteur Jeanton » et défini par les éléments suivants :

- Zonage 1AU
- Secteur à forts enjeux environnementaux

Parcelles cadastrales	Surface des parcelles	Type de bien	Adresse des parcelles	Zonage PLU	Occupation
DK n°01	2 126 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°26	1 661 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°73	2 079 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°92	2 089 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°15	51 050 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°26	83 218 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DK n°97	5 501 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°16	45 514 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°19	910 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°20	1 378 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°21	3 227 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation

DL n°23	9 364 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°24	4 759 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°22	21 050 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°25	4 796 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation
DL n°27	2 916 m ²	TAB	Lieu-dit Jeanton	1AU	Libre de toute occupation



2.2 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le site étant situé à proximité de plusieurs zones de protection des espèces (Natura 2000, ZNIEFF...), et l'OAP datant de plusieurs années, il convient d'actualiser les connaissances sur ce foncier, afin de déterminer la faisabilité du projet pré-défini par l'OAP. Il sera également possible d'affiner cette même OAP, en proposant de

préciser les orientations d'aménagement sur le secteur, en termes de programmation et d'implantation des constructions notamment, en lien avec les contraintes environnementales (crastes, EBC...).

Cette opération n'étant pas à maturité, et afin de définir le projet et ses grands équilibres (la stratégie, la composition urbaine, le programme, la faisabilité économique et les modalités opérationnelles incluant le calendrier), les parties ont convenu de lancer un/une:

	Plan guide de valorisation foncière	x	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
	Gisement foncier		Etude de faisabilité
x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etude de réhabilitation et économiste de la construction
	Constitution DUP et enquête parcellaire		

L'EPFNA propose, au vu des enjeux environnementaux du site et du besoin d'affiner les orientations programmatiques et implantations de constructions, de faire réaliser les études suivantes :

- Une étude « 4 saisons » (durée : 1 an)
- Etude pour la détection de la présence de zones humide
- Définition des mesures ERC
- Etude capacitaire

ARTICLE 3 – MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

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

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

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

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

ARTICLE 4 – MODALITES DE FINANCEMENT

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.

ARTICLE 5 - MODALITES DE PAIEMENT

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

En cas de passage en convention de réalisation ou de veille, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention si celle-ci 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 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 6 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 200 000 €HT.

L'EPFNA ne pourra engager de dépenses d'études au-delà du plafond de ladite convention et sans accord écrit de la Personne Publique Garante selon les formulaires annexés à la présente convention.

Au terme de ou des études, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA, la part des études réalisées et des dépenses liées à ces études.

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.

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.

ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est 2 ans, à compter de la signature. En outre, l'EPFNA ne pourra pas lancer d'études au-delà de la durée de la présente convention.

Le passage d'un périmètre d'études à un périmètre de veille ou de réalisation, par la signature d'une nouvelle convention conduira à définir une nouvelle durée en fonction du calendrier prévisionnel de ou des opérations.

ARTICLE 8 – 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 : Carole BOS <c.bos@lacanau.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire : Laurent PEYRONDET
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Pierre LANDES – pierre.landes@epfna.fr
- Cheffe de projet de l'EPFNA : Ségolène LAIRE <segolene.laire@epfna.fr>

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

ARTICLE 9 – SUITE DE LA CONVENTION

Au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité selon si elle est signataire, 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 projet pour chacun des projets validés par la Commune, 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).
- Le passage de conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages.
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle.

ARTICLE 10 – 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 11 – 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 12 – 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 Personne Publique Garante 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 de Lacanau
représentée par son maire,

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

Laurent PEYRONDET

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du
.....

