



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2024-240**

PUBLIÉ LE 6 DÉCEMBRE 2024

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2024-11-29-00002 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'administration du 29 novembre 2024 délibérations CA-2024-059 à

CA-2024-087 (247 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2024-11-29-00002

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'administration du 29 novembre 2024
délibérations CA-2024-059 à CA-2024-087

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024-059

Plan d'actions 2024 relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

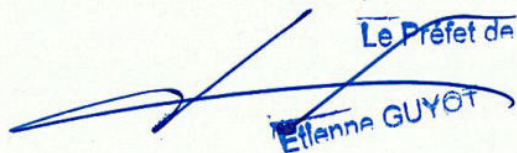
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le projet de plan d'actions annuel relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes, dans sa version présentée le 29 novembre 2024, et annexé à la présente délibération, sous réserve de l'avis favorable du contrôleur budgétaire.
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter ce plan d'actions après les formalités de dépôt conformément à l'article L 2231-6 du code du travail sous réserve de l'avis favorable du contrôleur budgétaire.

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024


Le Préfet de Région
Elianna GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Plan d'actions 2024 relatif à l'égalité professionnelle et salariale entre les femmes et les hommes de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le présent plan s'inscrit dans le cadre des dispositions légales et réglementaires relatives à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

Dans les entreprises d'au moins 50 salariés, en l'absence de délégués syndicaux, l'employeur doit mettre en œuvre un plan d'actions sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, portant notamment sur des mesures visant à supprimer les écarts de rémunération. L'EPFNA se doit donc de réaliser ce plan d'actions.

Ce plan d'actions doit comporter au moins 3 domaines d'actions parmi les suivants (article R 2242-2 du code du travail) :

- La rémunération effective (domaine obligatoire)
- L'embauche
- La formation
- La promotion professionnelle
- La qualification
- La classification
- Les conditions de travail
- La sécurité et la santé au travail
- L'articulation entre l'activité professionnelle et la vie personnelle et familiale

Chacun de ses domaines d'action doit comprendre des objectifs de progression, des actions permettant d'atteindre ces objectifs et des indicateurs chiffrés.

Il est donc proposé que l'EPFNA s'engage en faveur de la promotion de l'égalité professionnelle et salariale et que l'établissement réaffirme son attachement au respect du principe de non-discrimination entre les femmes et les hommes.

Des mesures ont été prises en s'appuyant sur les domaines d'actions choisis dans le précédent plan d'actions triennal, et dont le bilan s'est avéré positif pour l'année 2023.

A noter que la DREETS (Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) nous a demandé de bien vouloir établir un plan d'actions tous les ans et non sur une période triennale comme initialement prévu dans notre accord précédent.

L'EPFNA a donc choisi 3 domaines d'actions pour agir en faveur d'une meilleure égalité entre les femmes et les hommes afin :

- ✓ D'améliorer l'égalité professionnelle dans le **recrutement**,
- ✓ D'assurer un égal accès à la **formation** aux femmes et aux hommes,
- ✓ D'améliorer l'**égalité salariale** femmes-hommes (domaine obligatoire).

On retrouve également dans le nouveau plan d'actions le bilan des actions de l'année écoulée.

Ce nouveau plan d'actions a été relu et amendé par notre avocat conseil et transmis aux membres du CSE le 31 octobre 2024.

Ce plan d'actions doit être déposé par voie de dématérialisation à la DREETS (direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités) sur le site <https://accords-depot.travail.gouv.fr>.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre connaissance des mesures envisagées, de les valider et d'autoriser le directeur général à signer et à procéder à la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Ce plan d'actions rentrera en vigueur dès sa signature pour une durée d'un an.

PLAN D' ACTIONS RELATIF A L'EGALITE PROFESSIONNELLE ET SALARIALE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES 2024

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), SIRET n° 510 194 186 000 35, dont le siège social est situé 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers Cedex, représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, agissant en qualité de Directeur Général de l'EPFNA nommé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA 2024-059 du 28 novembre 2024 ;

Dénommé ci-dessous « L'EPFNA » ou « l'Etablissement »,
A adopté le présent plan d'actions,

PREAMBULE

Le présent plan s'inscrit dans le cadre des dispositions légales et réglementaires relatives à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

L'établissement est conscient de l'enjeu que constitue l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Il souhaite donc, dans le respect des dispositions légales, préciser les moyens qui lui seront propres afin d'anticiper, déterminer et fixer ses objectifs spécifiques pour préserver cette égalité en son sein.

Conformément aux dispositions issues de la loi du 5 septembre 2018, complété par le décret du 8 janvier 2019, l'établissement a mesuré et publié les écarts de rémunérations entre les femmes et les hommes. La dernière note de l'index égalité femmes-hommes est de 87 points sur 100. Les objectifs et actions retenus dans le présent plan d'action, et tout particulièrement dans le domaine de la rémunération effective, tiennent compte des résultats obtenus à l'index.

I. ANALYSE DES ACTIONS ET MESURES PRISES AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE (2023) POUR ASSURER L'ÉGALITÉ HOMMES-FEMMES :

1/ 1^{er} domaine d'action : Le recrutement

Rappel de l'objectif :

Assurer le respect de la mixité des recrutements et de la non-discrimination lors de l'embauche.
S'engager à ce que le processus de recrutement, interne ou externe, se déroule dans les mêmes conditions pour les femmes et pour les hommes afin que les choix ne résultent que de l'adéquation entre la qualification des candidats et les compétences requises pour l'emploi proposé (égalité des chances et de traitement)

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base des indicateurs :

En 2023, 14 offres d'emplois ont été publiées en respectant le principe de non-discrimination, soit 100% des offres publiées.

14 recrutements ont donc été réalisés. 100% des recrutements ont donc été pourvus.

68 candidats ont été reçus en entretien de recrutement (34 femmes et 34 hommes) sur les 548 candidatures reçues (346 femmes et 202 hommes).

12,41% des candidatures reçues ont donné suite à un entretien.

Une grille d'entretien générique a été mise progressivement en place au cours de l'année 2023 au sein de l'établissement.

Commentaire :

La parité parfaite a été respectée puisque 7 femmes et 7 hommes ont été recrutés.

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Concernant les offres d'emploi :

- Interdiction de faire apparaître des critères illicites ou discriminatoires (ex : sexe, situation familiale, âge..) et ce quels que soient la nature du contrat de travail et le type d'emploi proposé dans les offres d'emplois rédigées et diffusées en interne et en externe, de manière à ce qu'elles s'adressent indifféremment aux femmes et aux hommes,
- Neutralité des intitulés et des formulations afin de rendre les offres accessibles sans terminologie discriminante.

Concernant les trames et les grilles d'évaluation :

- Processus de recrutement unique et des critères de sélection strictement identiques (en se basant sur les compétences et les expériences des candidats),
- Questions posées identiques pour tous les candidats reçus.

Concernant les entretiens de recrutement :

- Analyser toutes les candidatures reçues et respecter les critères de non-discrimination à l'embauche,
- Engagement des personnes réalisant les entretiens de recrutement à n'interroger les candidats que sur des points ayant un rapport direct avec l'exercice de l'emploi concerné et interdiction de questionner les candidats sur leurs souhaits ou projets de maternité/paternité,
- Interdiction de toute question discriminante lors des entretiens de recrutement,
- Engagement à ne pas proposer certaines fonctions exclusivement à des hommes ou à des femmes,
- Attirer le plus de candidatures des 2 sexes en diffusant les offres d'emploi dans une multiplicité de supports,
- Engagement d'apporter une réponse à tous les candidats non retenus quel que soit leur sexe.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

Le bilan de ces actions a été positif.

Commentaires :

100% de réponses ont été transmises aux candidats non retenus quel que soit leur sexe.

Les entretiens d'embauche s'appuient sur une grille d'entretien qui permet de respecter les principes de non-discrimination.

100% des trames et des grilles d'évaluation ont été utilisées pour les entretiens d'embauche mais toutes les questions n'ont pas forcément été posées aux candidats reçus en entretien (50% des entretiens ont été réalisés sans s'appuyer complètement sur cette grille).

Cependant, les offres d'emploi pourraient gagner à user de l'écriture inclusive la seule mention(H/F) pouvant n'être pas assez visible.

2/ 2^{ème} domaine d'action : L'évolution professionnelle

➤ Rappel de l'objectif :

Garantir une stricte égalité entre le parcours et l'évolution professionnelle de chaque salarié quel que soit son sexe : à compétences égales, accès aux mêmes emplois, quel que soit le niveau de responsabilités, et aux mêmes possibilités d'évolution professionnelle.

Garantir une évolution professionnelle identique pour les hommes et les femmes :

- Fonctions et missions similaires,
- Même niveau de compétences,
- Résultats attendus par les managers.

Veiller aux équilibres sexuels dans la promotion professionnelle.

Interdire toute discrimination dans l'évolution professionnelle quel que soit la situation et le sexe du salarié.

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base des indicateur(s) :

4 collaborateurs ont été promus dans une classification supérieure (100% femmes),

7 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité interne (100% femmes).

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

- Veiller à l'égalité des hommes et des femmes en matière d'évolution et de parcours professionnels sur des critères d'évaluation professionnels et d'orientation de carrière identiques et fondés exclusivement sur la reconnaissance des compétences, de l'expérience et de la performance,
- Veiller à ce que les périodes d'absences liées à la maternité, à l'adoption ou à la paternité ne soient pas des obstacles à toute évolution de carrière,
- Veiller à informer les salariés sur les outils internes de la GEPP (gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels) afin de leur permettre de réfléchir à leur parcours professionnel et de prendre en main leur évolution de carrière,
- Veiller à ce que chaque manager ne fasse pas obstacle aux "vis ma vie" permettant à chaque salarié de pouvoir découvrir une autre fonction en interne,
- S'assurer qu'à compétences, qualifications, fonctions équivalentes et performances individuelles comparables, les promotions soient similaires entre les hommes et les femmes.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

Les évolutions professionnelles ont été décidées sans critère discriminant et uniquement en fonction des compétences, de l'expérience et de la performance des collaborateurs, ce qui a permis de rééquilibrer entre autres les niveaux de salaires entre les hommes et les femmes.

L'ensemble des actions envisagées ont été mises en œuvre.

3/ 3ème domaine d'action : La formation professionnelle

Rappel de l'objectif :

Il s'agit de garantir un accès égalitaire à la formation professionnelle aux hommes et aux femmes, sans distinction des contenus et des qualités des formations, afin de les maintenir à un haut niveau de compétences, et ce quels que soient leurs métiers.

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base de l'/des indicateur(s) :

Nombre de salariés ayant suivi une action de formation selon la catégorie professionnelle et le sexe pondéré par rapport aux demandes initiales formulées par les salariés :

	Formations suivies	Formations suivies	Demandes initiales	Demandes initiales	%	%
	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes
Employés	9	1	13	2	69,23%	50%
Agents de M	14	6	18	7	77,78%	85,71%
Cadres et cadres sup.	9	11	11	18	81,82%	61,11%
Total	32	18	42	27	76,19%	66,67%

Nombre de jours d'actions de formations selon le sexe.

	Nombre de jours de formations
Femmes	219,50
Hommes	182,50

Répartition des actions de formations par type d'action selon le sexe pondéré par rapport aux demandes initiales :

	REALISE	REALISE	REALISE	DEMANDES	DEMANDES	DEMANDES
	Santé/sécurité	Métier	Développement personnel	Santé/ sécurité	Métier	Développement personnel
F	9	10	0	10	59	6
H	7	7	1	11	33	5

Commentaires :

24 formations ont été réalisées en 2023 (10 formations individuelles et 14 formations collectives).

Sur les 24 formations réalisées : 5 en interne (formateur interne), 8 en intra (sur site par un prestataire extérieur), 3 en distanciel et 8 en inter (inter entreprise).

100% des salariés ont suivi au moins une action de formation, cependant les formations collectives n'ont pas forcément été réalisées pour transmettre une base commune à tous, mais étaient différenciées. Les contraintes de déplacements ont été réduites par la réalisation de formations au sein de l'établissement et pendant les heures de travail.

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Concernant l'accès à la formation :

- Permettre à chaque collaborateur d'exprimer ses souhaits de formation lors de l'entretien annuel, professionnel et lors du bilan des 6 ans,
- Veiller à garantir au principe général d'égalité d'accès de tous les salariés aux mêmes formations, tant pour leur développement des compétences individuelles et collectives et pour l'adaptation aux évolutions et spécificités de l'établissement,
- Veiller à ce que les femmes, comme les hommes, accèdent aux mêmes conditions à la formation, qu'ils travaillent à temps plein ou à temps partiel,
- Veiller à communiquer à l'ensemble des collaborateurs les dispositifs individuels et collectifs de formation et de reconnaissance des acquis : actions possibles au plan de développement des compétences, Compte Personnel de Formation (CPF), Conseil en Evolution Professionnelle, VAE, CPF de transitions, etc...,
- Veiller à organiser des formations collectives métiers.

Concernant l'organisation des formations :

- Veiller à réduire les contraintes de déplacements liées aux actions de formations en organisant en priorité les formations au sein de l'établissement,
- Veiller aux aménagements d'horaires et à anticiper les dates des formations pour faciliter la participation aux formations.

Concernant l'accès aux formations diplômantes, qualifiantes et certifiantes :

- Garantir le principe général d'égalité d'accès aux formations diplômantes, qualifiantes et certifiantes sans critères de discrimination.

Concernant les directeurs et des chefs de service :

- S'assurer de réaliser 100% des entretiens professionnels,
- Sensibiliser les directeurs et les chefs de service aux principes de non-discrimination et d'égalité entre les hommes et les femmes.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

L'ensemble des actions envisagées ont été mises en œuvre.

4/ 4ème domaine d'action : La rémunération

Rappel de l'objectif :

- S'assurer de l'égalité de rémunération et d'évolution salariale pour tous les salariés, quel que soit le sexe, à compétences, à responsabilités et expériences équivalentes,
- Veiller à garantir, à formations initiales et continues, expériences, et responsabilités équivalentes, une égalité de rémunération à l'embauche entre les hommes et les femmes,
- S'assurer à ce que les salariés à temps partiel ne soient pas pénalisés, du fait de leur aménagement du temps de travail, dans l'évolution de leur rémunération et leur déroulement de carrière.

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base de l'/des indicateur(s) :

Eventail des rémunérations par classification professionnelle et par sexe, (moyenne, mini, maxi)

Base de calcul : index égalité hommes/femmes

Employés : 11 femmes et 1 homme

	Femmes	Hommes
Moyenne	2358,42	1857,50
Mini	2180,00	1857,50
Maxi	2570,63	1857,50

Agents de maîtrise : 18 femmes et 4 hommes

	Femmes	Hommes
Moyenne	2673,36	2796,32
Mini	2140,00	2531,75
Maxi	3576,25	2964,58

Cadres et cadres supérieurs : 11 femmes et 15 hommes

	Femmes	Hommes
Moyenne	4630,93	4801,14
Mini	2950,00	3040,00
Maxi	8524,54	7750,68

Evolution entre 2022 et 2023 des rémunérations par classification professionnelle et par sexe, (moyenne, mini, maxi)

Base de calcul : index égalité hommes/femmes

Employés :

	Femmes	Hommes
Moyenne	+8,64%	Sans objet
Mini	+11,16%	Sans objet
Maxi	+6,09%	Sans objet

Agents de maîtrise :

	Femmes	Hommes
Moyenne	+4,67%	+9,39%
Mini	+0,11%	+21,21%
Maxi	+3,30%	+4,34%

Cadres et cadres supérieurs :

	Femmes	Hommes
Moyenne	+7,66%	+3,64%
Mini	+17,02%	+17,06%
Maxi	+7,01%	+2,03%

16 salariés ont bénéficié d'une revalorisation salariale individuelle, soit 14 femmes sur 40 et 2 hommes sur 20. L'écart du taux d'augmentations individuelles est favorable aux femmes.

4 femmes figurent parmi les 10 plus hautes rémunérations de l'établissement.

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Concernant le principe d'égalité de rémunération :

- Déterminer la rémunération du salarié en faisant abstraction de son sexe et uniquement sur la base du contenu de son poste, de ses compétences professionnelles, du niveau de ses responsabilités et de son expérience.

Concernant les évolutions salariales :

- S'assurer de continuer à réduire les écarts de rémunérations entre les collaborateurs et de veiller à respecter une équité entre les postes et les personnes,
- S'assurer de l'équité en nombre de revalorisations annuelles individuelles proportionnellement aux effectifs féminins et masculins
- Veiller à faire progresser les rémunérations après un retour de congé paternité,
- Veiller à respecter les grilles de recrutement du règlement du personnel.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

Les écarts de rémunérations entre les collaborateurs ont été réduits par la politique de l'établissement en matière de revalorisations salariales tout en respectant les ratios imposés par la tutelle.

Commentaires :

Il y a eu 2 retours de congé paternité qui ont bénéficié d'une augmentation de leur salaire brut.

5ème domaine d'action : La maternité, la parentalité, l'adoption et congé parental

Rappel de l'objectif :

S'assurer que la maternité, l'adoption, la paternité, le congé parental ne soient pas un frein sur l'évolution de la carrière du salarié

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base de l'/des indicateur(s) :

Nombre d'hommes ayant demandé à bénéficier en intégralité leur congé paternité : 2

Taux de personnes augmentées suite à leur retour de congé maternité ou d'adoption : 0

Nombre de salariées ayant demandé à bénéficier d'un congé parental : 0

Nombre de femmes ayant été demandé un congé maternité : 0

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Concernant l'adaptation du poste du travail des femmes durant leur grossesse :

- Passer à une heure au lieu de 30 min de réduction du temps de travail par jour à compter du 4ème mois de grossesse,
- Veiller à l'information de la possibilité de réduire d'une heure le temps de travail à compter du 4ème mois de grossesse,
- Veiller à informer les salariées de leurs droits et règles applicables pour la grossesse et la parentalité,
- Veiller aux demandes d'aménagement au poste du travail par le salarié ou le médecin du travail.

Concernant le retour des salariées suite à un congé maternité ou à un congé parental d'éducation :

- Veiller à l'organisation conjointe de l'entretien de retour formalisé par le manager et par le service ressources humaines afin de faire un bilan des événements majeurs intervenus durant l'absence du salarié et de préciser et actualiser ses objectifs individuels. Il permet aussi, le cas échéant d'exprimer ses souhaits de mobilité professionnelle et de modification du temps de travail.

Concernant le rattrapage salarial suite à un congé maternité ou d'adoption :

- Faire bénéficier le ou la salariée de retour de congé maternité ou d'adoption des augmentations générales de rémunérations perçues pendant son congé et de la moyenne des augmentations individuelles perçues pendant la durée de son congé par les salariés relevant de la même catégorie professionnelle (mesure de correction de l'index égalité hommes /femmes).

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

L'ensemble des actions envisagées ont été mises en place et ont eu très peu d'effets sur l'année 2023 puisque 2 salariés ont été concernés par ces actions. Les personnes concernées ont été systématiquement informées de leurs droits inscrits dans notre règlement du personnel et des obligations légales.

6/ 6ème domaine d'action : Equilibre vie professionnelle / vie personnelle / qualité de vie au travail

Rappel de l'objectif :

Ne pas contraindre l'organisation et l'aménagement du temps travail pour favoriser un meilleur équilibre entre la vie professionnelle et la vie personnelle

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base de l'/des indicateur(s) :

Nombre de refus de demande de collaborateurs à passer à temps partiel ayant repris un travail à temps plein au cours de l'année considérée (avec une répartition par sexe) : 0

Nombre de refus de collaborateurs à bénéficier de jours de télétravail et motifs : 0 (Pas de refus aux demandes formulées de recours au télétravail)

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Concernant le travail à temps partiel :

- Veiller à ce que les modalités d'organisation du travail du ou de la salariée ne constituent pas un frein à son évolution de carrière,
- Veiller au respect d'égalité de traitement entre les salariés à temps plein et les salariés à temps partiel,
- Veiller à l'adaptation proportionnelle de la charge de travail et des objectifs.

Concernant le télétravail :

- Veiller au respect des mêmes droits et avantages légaux et conventionnels aux salariés en télétravail que ceux applicables aux salariés en situation comparable travaillant dans les locaux de l'établissement,
- Veiller à apporter une réponse favorable ou défavorable à chaque salarié remplissant les critères d'éligibilité et ayant formulé une demande écrite auprès de son responsable (et ce conformément à l'accord télétravail en vigueur),
- Veiller à ce que le télétravail ne pénalise pas l'évolution de carrière,
- Veiller à respecter les dispositions relatives au télétravail et à en faire référence lors des recrutements.

Concernant l'organisation des réunions et les déplacements professionnels :

- Veiller à prendre en considération les contraintes de la vie personnelle et familiale dans l'organisation des réunions et déplacements professionnels. Ainsi, les réunions doivent être planifiées pendant les horaires habituels de travail. Les réunions tardives ou matinales doivent être évitées au maximum ou, en tout état de cause, planifiées longtemps à l'avance,
- Veiller à favoriser les actions concernant la mobilité des salariés entre leur domicile et leur lieu de travail.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

L'ensemble des actions envisagées ont été mises en œuvre.

3 salariés étaient à temps partiel en 2023, et parmi eux, un a bénéficié d'une mobilité interne et l'autre d'une revalorisation salariale en raison de ses compétences.

Sur 63 salariés, 61 ont demandé à pouvoir bénéficier de jours de télétravail et 100% des demandes ont été acceptées.

100% des réunions organisées par l'établissement sont réalisées exclusivement sur le temps de travail.

Pour favoriser les actions concernant la mobilité des salariés entre leur domicile et leur lieu de travail, un plan de mobilité durable a été signé fin décembre 2022 et mis en œuvre en 2023.

7/ 7ème domaine d'action : Agissements sexistes

Rappel de l'objectif :

S'engager à prévenir et traiter immédiatement les actes de violence, de harcèlement sexuel et les agissements sexistes.

Évaluation du niveau de réalisation de l'objectif sur la base de l'/des indicateur(s) :

Nombre de signalements effectués auprès des référents en matière de lutte contre le harcèlement sexuel et les agissements sexistes et/ou auprès de la direction de l'Etablissement : 0

Rappel de la/des mesure(s)/action(s), prise(s) au cours de l'année écoulée, en vue d'assurer l'égalité professionnelle :

Tenue d'un point annuel en réunion du CSE sur les éventuels signalements et échange sur les éventuels dispositifs collectifs à mettre en place,

Veiller à suivi de la réglementation en vigueur et à mettre à jour le règlement intérieur le cas échéant,

Veiller à communiquer sur le rôle des référents.

Bilan de la/des mesure(s)/action(s) de l'année écoulée sur la base de l'/des indicateur(s) :

Une mise à jour du règlement intérieur a été effectuée concernant à la réglementation en vigueur.

Un passeport d'intégration est remis à chaque salarié dans lequel est indiqué le nom des référents harcèlement sexuel et agissements sexistes.

Un panneau d'affichage rappelle à l'ensemble des salariés ces informations.

Aucun signalement n'a été effectué.

8/ Conclusion du bilan :

Le bilan 2023 étant positif, il apparaît donc que les domaines d'actions choisis étaient en adéquation avec nos besoins.

C'est pourquoi nous souhaitons reconduire pour l'année 2024, certains domaines d'actions que ceux choisis durant l'année 2023.

II. DÉTERMINATION DES DOMAINES D'ACTIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF POUR L'ANNÉE À VENIR :

Conformément aux dispositions des articles L.2242-3 et R.2242-2 du Code du travail, il a été retenu les 3 domaines d'actions suivants :

- La rémunération effective
- L'embauche
- La formation professionnelle

1^{er} domaine : la rémunération effective

Objectifs	Mesures	Indicateurs	Coûts	Echéancier
Garantir un niveau de salaire à l'embauche équivalent entre les hommes et les femmes	S'assurer que le salaire octroyé à chaque salarié lors d'une embauche est égal quel que soit le sexe à compétences et expériences équivalentes en s'appuyant sur la grille salariale interne en déterminant lors du recrutement d'un salarié à un poste donné, le niveau de la rémunération de base afférente à ce poste avant la diffusion de l'offre	Comparaison des salaires femmes / hommes à l'embauche par catégorie professionnelle Nombre d'offres déposées	Temps passé par le service RH pour rédiger les offres	A chaque recrutement
Garantir l'égalité de rémunération entre les hommes et les femmes au cours de leur parcours professionnel	S'assurer d'une équité salariale par l'attribution des augmentations individuelles : Analyser et suivre les évolutions salariales annuelles des hommes et des femmes notamment en établissant des bilans	Nombre de bilans sexués des augmentations individuelles réalisés par rapport au nombre de demandes de revalorisations individuelles par sexe	Temps passé pour les différentes analyses dans la limite des ratios fournis par la tutelle	1 fois par an pour chacun des indicateurs

	sexués des augmentations individuelles par poste	Analyse des salaires de base par classification et par sexe		
	Analyser les rémunérations complémentaires	Nature des rémunérations complémentaires et répartition par sexe		

2/ 2ème domaine : l'embauche

Objectifs	Mesures	Indicateurs	Coûts	Echéancier
Favoriser la prise de conscience par les personnes participant aux entretiens d'embauche des stéréotypes femmes / hommes	Elaborer un code de bonne conduite en matière de recrutement afin d'éviter les dérives discriminantes Veiller au choix des intitulés et des contenus des offres d'emplois : vigilance sur la terminologie et les stéréotypes (formuler les offres d'emplois de manière asexuée)	Nombre de communication du code de bonne conduite Nombre d'offres d'emplois analysées et validées	Temps passé sur chaque recrutement et sur l'élaboration du code de bonne conduite et sur la rédaction de l'offre	A chaque recrutement

3/ 3ème domaine : la formation professionnelle :

Objectifs	Mesures	Indicateurs	Coûts	Echéancier
Sensibiliser et former l'ensemble du personnel sur l'importance de	Mise en place d'action de formations et de sensibilisation sur la place de la	Nombre d'actions de sensibilisation et de formations	Coût de la formation et des actions de sensibilisation	Au moins une formation et action par an

l'égalité professionnelle	femme en entreprise	Pourcentage de salariés formés		
Faciliter l'accès et la participation à la formation des salariés chargés de famille	Privilégier les formations sur le lieu de travail et pendant le temps de travail Développement au recours du e-learning	Nombre de formations réalisées dans les locaux Nombre d'heures de formations dispensées en e-learning	Coût de la formation conforme au Plan de développement et de compétences	A chaque formation

DUREE DU PLAN D'ACTIONS ET SUIVI

Le présent plan d'actions s'applique pour une durée déterminée d'1 an.

Il fera l'objet d'un dépôt dématérialisé par l'employeur dans les conditions réglementaires en vigueur et sera consultable par l'ensemble du personnel par le biais du logiciel SIRH de l'établissement.

Fait à Poitiers, le 29 novembre 2024

Sylvain BRILLET
Directeur général

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° **CA-2024-060**

Élection d'un membre du bureau issus des conseils départementaux

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 9 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu l'arrêté préfectoral du 17 juin 2024 portant nomination des administrateurs de l'Établissement, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2024-112 publié le 18 juin 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Vu le compte-rendu de l'élection,

Suite à l'élection au siège restant à pourvoir de membre du bureau issu des conseils départementaux, sous la présidence de la présidente du conseil d'administration, la nouvelle composition du bureau de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est la suivante :

2 représentants de la région Nouvelle-Aquitaine,	Mme Laurence ROUEDE	Présidente
	Mme Muriel BOULMIER	Membre du bureau
3 représentants des départements,	M. Florian DUMAS	Vice - Président
	Mme Estelle GERBAUD	Membre du bureau
	M. Jacques BILIRIT	Membre du bureau
1 représentant de Bordeaux Métropole,	Mme Andréa KISS	Vice-présidente
7 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au d du 1° de l'article 5,	M. Gérard PEROCHON	1^{er} vice-président
	M. Thierry NARDOU	Vice-président
	M. Roger GERVAIS	Membre du bureau
	M. Éric CORREIA	Membre du bureau
	M. Christian PRADAYROL	Membre du bureau
	M. Aloïs GABORIT	Membre du bureau
	M. Vincent LEONIE	Membre du bureau
5 représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et communes mentionnés au e du 1° de l'article 5,	M. Alain LORENZELLI	Vice-président
	M. Didier VOY	Membre du bureau
	M. Gérard COIGNAC	Membre du bureau
	M. Patrick BONNEFON	Membre du bureau
	M. Bertrand GAUTIER	Membre du bureau
un représentant de l'Etat.	Madame Isabelle LASMOLES	Membre du bureau

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général : Élection d'un membre du bureau issu des représentants des conseils départementaux

I. Instances délibératives de l'EPFNA

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine est piloté par un **conseil d'administration** composé de :

- 10 représentants du conseil régional,
- 11 représentants des conseils départementaux,
- 4 représentants de Bordeaux Métropole,
- 20 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 10 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (un par département du territoire d'intervention),
- 4 représentants de l'État.

A chaque membre est associé un suppléant, seul habilité à le remplacer en cas d'absence ou d'empêchement.

Le conseil d'administration élit un président et cinq vice-présidents répartis de façon à compter au moins un représentant de la région, d'un département, de Bordeaux Métropole, des communautés d'agglomération et communautés urbaines, et des autres EPCI.

Le bureau, qui agit par délégation du conseil d'administration, est composé du président et des 5 vice-présidents du conseil d'administration, d'un représentant de l'État et de douze autres membres élus du conseil d'administration de manière à assurer la représentation suivante :

- 2 représentants du conseil régional,
- 3 représentants des conseils départementaux,
- 1 représentant de Bordeaux Métropole,
- 7 représentants des communautés d'agglomération et communautés urbaines,
- 5 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre,
- 1 représentant de l'État.

Un siège de membre du bureau issu des conseils départementaux est vacant depuis que Mme Pascale GOT représentante du conseil départemental de la Gironde (33) a été élue députée le 07 juillet 2024, et ne siège plus de ce fait au conseil d'administration de l'EPFNA.

II. Déroulement des élections au sein des instances de l'EPFNA

La présidente du conseil d'administration organise l'élection du membre du bureau issu des conseils départementaux avec l'appui des équipes de l'Etablissement et sous l'observation des représentants de l'Etat.

Les membres du conseil d'administration avec voix délibérative (ou leur suppléant en leur absence) sont appelés à voter. Les personnalités socioprofessionnelles et les membres de droit ne prennent pas part au vote.

L'élection est réalisée à main levée, ou à scrutin secret si la présidente du conseil d'administration ou un sixième des membres présents le demandent.

L'élection est réalisée au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise ; au troisième tour, la majorité relative suffit. A égalité des suffrages, le candidat le plus âgé est proclamé élu.

Le dépouillement est réalisé à l'issue de chaque vote et les résultats sont proclamés immédiatement après.

III. Candidatures

L'appel formel des candidatures est réalisé lors de la séance du conseil d'administration du 29 novembre 2024, préalablement à l'élection.

Les administrateurs titulaires peuvent présenter leur candidature en séance, ou manifester leur intention préalablement par écrit auprès de la présidente ou du directeur général de l'EPFNA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Déroulement des élections

I. Règles générales

- Seuls les administrateurs titulaires peuvent se porter candidats. Exceptionnellement, un candidat pourra ne pas être présent en séance s'il a préalablement candidaté par écrit auprès de Mme la Présidente ou du directeur général de l'EPFNA.
- Les suppléants prennent part au vote si le titulaire est absent.
- En amont de tout vote à bulletin secret, un constat de l'urne vide est réalisé, cette constatation est certifiée par un ou plusieurs assesseurs (représentants de l'Etat).
- A chaque vote à bulletin secret, l'administrateur doit signer la feuille d'émargement correspondante.
- Lorsque tous les administrateurs ont voté, il est procédé à un dépouillement immédiat.
- A chaque vote à bulletin secret :
 - Les bulletins sont ouverts et les noms sont lus à voix haute par le ou les assesseurs. Les voix sont comptées et indiquées sur le compte-rendu en face du nom du candidat.
 - Tout bulletin non lisible est considéré nul, l'assesseur étant responsable de cette décision.
 - Tout bulletin comportant plus de candidats que de sièges à pourvoir est considéré nul, l'assesseur étant responsable de cette décision.
 - Le compte-rendu est renseigné avec le nombre total de voix obtenues par candidat, le nombre de votants, les noms des candidats élus, et le nombre de bulletins blancs ou nuls.

II. Règles pour l'élection du membre du bureau

- Un siège reste à pourvoir au sein du bureau parmi les représentants des conseils départementaux.
- Après introduction de la présidente du conseil d'administration de l'EPFNA, responsable de l'organisation du vote, les candidats se font connaître.
- L'élection se déroule sous la forme d'un scrutin uninominal. La majorité absolue est nécessaire aux deux premiers tours et la majorité relative suffit au troisième tour.
- Le vote est réalisé à main levée, sauf si la présidente ou un sixième des votants présents demandent un vote à bulletin secret.
- Si un candidat obtient la majorité absolue, il est élu, sinon il est procédé à un deuxième tour de la même façon.
- En cas de 2^{ème} tour, une confirmation des candidatures est demandée. Si un candidat obtient la majorité absolue, il est élu, sinon il est procédé à un 3^{ème} tour de la même façon.
- En cas de 3^{ème} tour, une confirmation des candidatures est demandée. Le candidat ayant obtenu le plus de voix est élu (majorité relative).
- En cas d'égalité dans le nombre de voix à l'issue du troisième tour, l'administrateur le plus âgé est élu.
- Le compte-rendu est signé par la présidente, responsable de l'organisation du vote, le directeur général de l'EPFNA qui l'appuie et par le représentant de l'Etat observateur du vote.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Compte-rendu de l'élection d'un membre du bureau

1 siège est à pourvoir pour des administrateurs titulaires issus des conseils départementaux

Sont candidats :

M. Florian DUMAS	Conseil départemental de la Gironde

Après appels des candidatures il est procédé au vote : ~~à bulletin secret~~ / à main levée (rayer la mention inutile)

1. Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

Ont obtenu :

24 voix	vote à main levée	voix
voix		voix

2. Second tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix		voix
	voix		voix

3. Troisième tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix		voix
	voix		voix

4. Résultat

M. Florian DUMAS est élu(e) membre du bureau. Il est immédiatement procédé à son installation.

Présidente du conseil d'administration Mme Laurence ROUEDE	Directeur général de l'EPFNA M. Sylvain BRILLET
	
Représentant de l'Etat	Assesseur(s)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Compte-rendu de l'élection d'un vice-président au bureau issus des conseils départementaux

1 siège est à pourvoir pour des administrateurs titulaires issus des conseils départementaux

Sont candidats :

M. Florian DUMAS	Conseil départemental de la Gironde

Après appels des candidatures il est procédé au vote : ~~à bulletin secret~~ / à main levée (rayer la mention inutile)

1. Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

Ont obtenu :

24 voix	à main levée	voix
voix		voix

2. Second tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix		voix
	voix		voix

3. Troisième tour

Est (sont) candidat(s) :

Après dépouillement les résultats sont les suivants :

Nombre de bulletins/votes	Bulletins blancs ou nuls	Suffrage exprimé	Majorité absolue

A (ont) obtenu :

	voix		voix
	voix		voix

4. Résultat

M. Florian DUMAS est élu(e) membre du bureau. Il est immédiatement procédé à son installation, en tant que Vice-Président.

Présidente du conseil d'administration Mme Laurence ROUEDE	Directeur général de l'EPFNA M. Sylvain BRILLET
	
Représentant de l'Etat	Assesseur(s)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024-061

Fixation du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) 2025

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024,

Vu le Code Général des Impôts,

Vu la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, en particulier son article 16,

Vu la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, en particulier ses articles 29 et 82,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention approuvé le 24 novembre 2022 par délibération n° CA-2022-053,

Vu le rapport présenté par le Directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

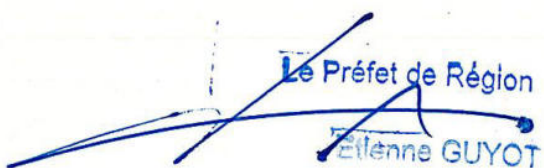
- ✓ Fixe le produit de la **Taxe Spéciale d'Équipement 2025 pour l'EPFNA à 25 878 780 € brut, soit 23 742 000 € net de frais d'assiette et de recouvrement ;**
- ✓ Précise que ce produit ne comprend pas :
 - La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPF Nouvelle Aquitaine au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;

- La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPF Nouvelle Aquitaine au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, en application du 1. du B du III de l'article 29 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.
- ✓ Demande au directeur général ou à son représentant de solliciter les services fiscaux pour assurer le versement de la taxe, telle que fixée au premier alinéa, par douzième.

La présidente du conseil d'administration, le 29.11.2024
Laurence ROUEDE



Approbation par préfecture de région
Bordeaux, 10 4 DEC. 2024



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 062

Autorisation d'ouverture d'une ligne de trésorerie pour l'année 2025

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024,

Vu l'arrêté du 3 juin 2016 relatif aux modalités d'exercice du contrôle budgétaire sur les établissements publics fonciers de l'Etat ; prévu par les articles 220 à 228 du décret du 7 novembre 2012 ; notamment son article 7,

Vu le projet de Budget Initial 2025,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine décide :

- D'autoriser le directeur général à solliciter une ligne de trésorerie, selon les besoins, dans la limite des crédits inscrits, soit 2 000 000 € au titre de l'année 2025 et à signer tout document nécessaire à sa mise en place après avis du Contrôleur Général Economique et Financier.

La présidente du conseil d'administration, le 29.11.2024
Laurence ROUEDE

Approbation par préfecture de région
Bordeaux, le

04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 063

Vote du Budget Initial 2025

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024,

Vu les articles 175, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 20 septembre 2023 relatif aux règles budgétaires des organismes,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

Le conseil d'administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 74 ETPT hors plafond d'emplois législatif
- 90 405 650 € d'autorisations d'engagement dont :
 - 5 660 000 € personnel
 - 79 344 350 € fonctionnement
 - 5 401 300 € investissement
- 90 405 650 € de crédits de paiement dont :
 - 5 660 000 € personnel
 - 79 344 350 € fonctionnement
 - 5 401 300 € investissement
- 80 763 822 € de prévisions de recettes
- - 9 641 828 € de solde budgétaire (déficit)

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Article 2 :

Le conseil d'administration vote les prévisions comptables suivantes :

- - 9 641 828 € de variation de trésorerie (prélèvement),
- 26 539 252 € de résultat patrimonial (bénéfice),
- 26 839 252 € de capacité d'autofinancement,
- 21 437 952 € de variation de fonds de roulement (augmentation).

Les tableaux des emplois, des autorisations budgétaires, de l'équilibre financier et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Article 3 :

Le conseil d'administration approuve et vote le budget initial 2025 tel que présent et annexé.

La présidente du conseil d'administration, le 29.11.2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

BUDGET INITIAL 2025

Ce budget 2025 s'inscrit dans la continuité des orientations et actions de l'établissement déterminées dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 approuvé lors du conseil d'administration du 24 novembre 2022. Pour mémoire le PPI est le document socle qui donne une visibilité sur les futures actions de l'établissement pour les cinq prochaines années, ainsi que celui des territoires, en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant au mieux les territoires.

L'année 2024 a été marquée : par une mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA, 9,5 millions d'euros en soutien à la production de logements sociaux, par l'évolution de nos partenariats avec l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique et Bordeaux Métropole laissant envisager des acquisitions importantes. Une forte mobilisation de nos équipes a fait bénéficier du Fonds vert, de nombreux projets portés par notre établissement.

De nombreux échanges se sont poursuivis et se poursuivront pour la création d'un outil de portage foncier de long terme sous la forme d'une filiale portée par l'établissement et la Banque des territoires.

Dans un contexte sociétal et politique particuliers avec : un nouveau Gouvernement, une loi ZAN remise en question, une crise budgétaire pressentie, une crise du logement sans précédent, la réception du courrier de notre ministre, une attention particulière doit être portée sur l'étude des équilibres économiques ainsi des discussions avec les opérateurs immobiliers ont été engagées.

Un début d'éclaircies concernant le marché du crédit immobilier qui reprend des couleurs, des taux qui continuent de reculer et les banques qui sont à nouveau désireuses de prêter et des mesures fiscales sont attendues pour relancer le secteur du logement.

La question de la gestion des risques tel que le recul du trait de côte doit faire partie des axes de travail de notre établissement, une sensibilisation a été faite à un conseil d'administration.

L'établissement a aussi un rôle majeur à tenir dans la réflexion autour du SERM et doit développer le développement et travailler par anticipation le cadre d'intervention, pour être prêt aux élections municipales de 2026.

Enfin dernier point et pas des moindres, l'état des finances des collectivités locales qui ont du mal à boucler leur budget 2025.

Ainsi le présent rapport présente le projet de budget initial 2025 avec ses différentes composantes.

Pour rappel, le budget est présenté en mode GBCP conformément à la réglementation en vigueur introduite par les dispositions présentes dans le Recueil des Règles Budgétaires des Organismes (RRBO) applicables aux organismes soumis au titre III du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et

comptable publique (dit « décret GBCP »). Cette programmation budgétaire a pour objectif de planifier les dépenses nécessaires pour la conduite des activités de l'établissement et prévoir en regard les recettes nécessaires.

Aussi, le budget initial 2025 proposé est présenté en dépenses selon trois enveloppes : le personnel, le fonctionnement (comprenant l'intervention foncière) et l'investissement. S'agissant des recettes, la présentation est décomposée par nature des recettes qui sont par principe globalisées et par exception fléchées.

Le budget initial 2025 pourra faire l'objet d'un ou plusieurs budgets rectificatifs au cours de l'exercice 2025 pour permettre d'enregistrer les modifications des autorisations et des prévisions apportées en cours d'exercice budgétaire afin d'ajuster le budget initial notamment s'agissant des dépenses et recettes liées à l'activité foncière.

A- LES RECETTES DE L'ETABLISSEMENT

Les recettes de l'établissement sont par principe globalisées et par exception fléchées. Les recettes globalisées se subdivisent en :

- ✓ autres financements de l'Etat, recouvrant les dotations en provenance de l'Etat autres que les subventions pour charges de service public et les subventions pour charges d'investissement (subventions à des organismes non-opérateurs, transferts, intervention, dotation en fonds propres) ;
- ✓ fiscalité affectée, recouvrant les impôts et taxes dont le produit est affecté à l'organisme ;
- ✓ autres financements publics, recouvrant les subventions en provenance de personnes publiques autres que celles précédemment citées (sécurité sociale, collectivités territoriales, Union Européenne...) ;
- ✓ recettes propres, recouvrant la vente de produits ou de prestations à destination de personnes privées ou publiques (y compris l'Etat), les droits d'entrée, les produits financiers, les mécénats, la taxe d'apprentissage, etc.

Les ressources détaillées ci-après permettent à l'établissement d'engager des dépenses de fonctionnement et d'investissement et de financer les interventions foncières. Dans un contexte de dégradation économique, d'un projet de loi de finances 2025 contenant plusieurs mesures d'économies qui impacteront directement les collectivités locales et à contrario de quelques signaux positifs laissant présager une reprise du marché du crédit immobilier, l'établissement entend maintenir son rôle contracyclique en conservant son niveau d'intervention foncière pour répondre aux enjeux de demain en matière de logement.

1 - Les recettes globalisées

Les recettes globalisées sont estimées à 77.24 M€, dans lesquelles on retrouve le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE), la dotation de l'Etat et les produits relatifs au « cœur de métier » de l'établissement : les cessions foncières. Ces recettes enregistrent également les produits émanant du fonds de Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « SRU ») orientées en recettes globalisées en raison de la non-affectation à une opération particulière et donc non-inscrits en recettes fléchées. Cette recette est estimée à 3 M€ (identique au PPI 2023-2027) fait l'objet d'un suivi et d'un compte rendu de leur affectation aux tutelles et également au conseil d'administration.

a - La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) - Produit issue de la fiscalité

Le produit de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est voté chaque année par le conseil d'administration dans la limite d'un montant plafond annuel déterminé en Loi de Finances Initiale. Le Projet de Loi de Finances (PLF) pour 2025 prévoit un réajustement à la hausse du plafond fiscal de la TSE (+2.6 M€ brut) de l'établissement à 25 878 780 € brut, soit un produit net attendu de 23 742 000 € après déduction des frais de recouvrement.

L'établissement a décidé d'articuler sa programmation budgétaire sur un produit de Taxe Spéciale d'Equipement comme prévu en PLF2025 et ce pour plusieurs raisons :

- Une forte diminution du « fonds vert » (qui passerait de 2,5 milliards à 1 milliard d'euros) qui interviendrait dans le cadre de la préparation du budget 2025 de l'Etat. Cette mesure pour le moins significative serait pénalisante pour l'action locale en faveur de l'environnement notamment dans le domaine de la transition écologique et pourrait mettre à mal l'équilibre financier des projets des collectivités.
- Pour anticiper de nouvelles politiques publiques nationales telles que les conditions d'application du nouveau droit de préemption pour accompagner l'adaptation des communes exposées au recul du trait de côte (la collectivité territoriale concernée peut ainsi mobiliser directement le droit de préemption qu'elle a instauré, le déléguer, notamment à un établissement public foncier (EPF)). Et plus encore, pour répondre aux besoins qui émaneront de la convention cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique (33) et l'EPFNA qui permettra la création de logements, de locaux d'activité et d'équipements publics en requalification et densification pour un montant plafond d'en-cours de 40 millions d'euros HT.
- Pour un ajustement sous l'effet de l'évolution des bases résultant de plusieurs facteurs : mesures législatives ou encore revalorisations décidées pour tenir compte de l'érosion monétaire.
- Un plan de développement programmé soutenu de l'activité foncière avec de forts engagements sur l'exercice 2025 et les deux exercices suivants.

Comme le prévoit le BOI-IF-AUT-70 IF - Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers - Taxes spéciales d'équipement en date du 19.06.2024 « Pour [...] les EPF de l'État, la somme du produit de la taxe et des montants respectifs des dotations versées par l'État [...] ne peut dépasser un plafond fixé à 20 € par habitant résidant dans leur périmètre. », la TSE par habitant passerait de 4.36 €/hab à 4.89 €/hab (Source : IGN ADMIN EXPRESS - Estimation population municipale 2023) soit un écart de + 0.53 €/hab entre 2024 et 2025.

A noter que depuis l'exercice 2023, l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine n'est plus le seul établissement à prélever la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) sur le territoire Néo Aquitain car le GPSO (Grand projet ferroviaire du sud-ouest qui porte la création de lignes ferroviaires nouvelles entre Bordeaux et Toulouse et Bordeaux et l'Espagne avec un tronc commune entre ces deux lignes.

b - La dotation budgétaire de l'Etat

Il avait été décidé initialement, par un précédent gouvernement, de mettre en place le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la Taxe d'Habitation ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables. Aussi, le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, qui reste à priori inchangé au Projet de Loi de Finances 2025. Pour maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget initial 2025 demeure inchangée comparée à celle perçue en 2024 soit 10,7 M€ (idem PPI).

Ce qui conduirait à voter un produit de fiscalité, TSE et de dotation budgétaire de l'Etat, de l'ordre de 34.44 M€ net contre 31.85 € net en 2024.

c - Les autres financements publics

Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux.

En cas d'absence de résultats relatifs à cette obligation, l'Etat sanctionne les collectivités déficitaires qui doivent payer une pénalité dont l'objectif est de participer au financement de logements sociaux.

Hormis pour les communes appartenant à des EPCI à fiscalité propre disposant de la délégation des aides à la pierre de l'Etat (notamment, Bordeaux Métropole et Grand Poitiers), l'EPFNA perçoit le produit des pénalités des communes déficitaires concernées par les dispositions de la loi SRU sur son périmètre de compétence (article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation).

Conformément à la maquette financière du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 approuvé lors du conseil d'administration du 24 novembre 2022 et tenant compte des incertitudes quant aux communes qui pourraient être déficitaires en 2025, l'établissement prévoit une recette budgétaire de 3 M€ qui viendra alimenter le fonds SRU. Ce dernier a très largement évolué en 2024 pour permettre de mieux mobiliser le fonds dans un contexte de crise de l'immobilier qui touche notamment les organismes de logement sociaux dans un rôle contracyclique de l'EPFNA et ce afin de débloquer un maximum de projets de logements autorisés, avec un objectif de démarrage des travaux en 2024 et 2025.

d - Les recettes propres

Les cessions foncières budgétées sur l'exercice 2025 s'élèvent à 39.8 M€ (intégrant les minorations foncières venant en déduction du prix de rétrocession). Cette programmation, en hausse comparé à 2024 (+1.2 M€), intègre un nombre conséquent de conventions opérationnelles arrivant à échéance à fin 2025 et pour lesquelles les différentes collectivités locales concernées devront actionner leur garantie de rachat. En raison des nombreuses incertitudes opérationnelles, de la conjoncture économique et immobilière, des mesures prises dans le cadre du PLF2025 et des impacts liés notamment aux recours contre les autorisations d'urbanisme et la hausse des coûts de travaux sur certains projets, il est probable que ce poste de recette subisse des aléas.

Pour mémoire, une rotation dynamique du stock est un facteur important de la soutenabilité du modèle économique de l'établissement. Les recettes de cessions foncières alimentent le fonds de roulement qui permet de financer les interventions foncières et de limiter le recours à l'emprunt. Une information a été réalisée lors du bureau d'octobre 2024, un courrier sera envoyé aux collectivités avec un suivi important par les équipes.

✓ Pessac Compostelle

L'Opération Pessac Compostelle est une opération de création d'environ 350 logements neufs sur un délaissé foncier d'une grande copropriété classée des années 60, d'environ 400 logements. La valorisation de ce délaissé foncier par cette copropriété va lui permettre en parallèle de mener un ambitieux projet de rénovation en particulier énergétique sur la totalité du parc existant. Pour cela, l'EPFNA va faciliter la réalisation de cette opération complexe en achetant auprès de la copropriété et portant le foncier en jeu pour le revendre de manière séquentielle dans le temps et suivant différentes programmations spécifiques au groupement d'opérateur Clairsienne Eiffage.

✓ Gujan-Mestras

La commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide sur le secteur d'intervention identifié « Cazaux/Pasteur ».

La commune a autorisé l'EPFNA à signer une promesse synallagmatique de vente avec le promoteur Réalités en partenariat avec le bailleur social Clairsienne et le promoteur Juste, sur les fonciers identifiés, pour la réalisation d'un programme global de 34 logements libres, 35 LLS et un terrain à bâtir selon la programmation suivante. La signature authentique devrait intervenir en 2025 à un prix de vente de 2.3 M€.

✓ Niort

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-15-035 signée le 20 octobre 2015, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) accompagne la Ville de Niort à travers le portage de plusieurs fonciers d'une surface de plus de huit hectares sur le secteur « Sud avenue de Limoges » dans le but de développer une opération immobilière. Suite à la signature de plusieurs avenants, cette convention opérationnelle arrive à échéance le 31 décembre 2024.

Pour rappel, les premiers fonciers ont été acquis par l'EPFNA en 2012 dans le cadre d'une précédente convention opérationnelle dite « Vallée Guyot » signée le 2 mars 2012 avec la Ville de Niort et la CAN. Par la suite, l'EPFNA, à la demande de la Ville, a poursuivi les acquisitions qui se sont achevées en 2022. Par ailleurs, l'EPFNA a réalisé des travaux de désamiantage et démolition d'une friche présente sur le site entre 2015 et 2016.

Ainsi, après plusieurs années de portage foncier réalisé par l'EPFNA et un accompagnement dans la sortie de projet auprès de la ville de Niort, aucune sortie opérationnelle du projet n'est envisageable à court-moyen terme.

Aussi, à l'appui de ce constat et après présentation aux élus du Bureau de l'EPFNA réunis à Angoulême le 9 octobre dernier, ces derniers n'ont pas souhaité que la durée de portage prévue soit prolongée. La cession de l'ensemble du foncier porté au profit de la ville de Niort, garante au titre de la convention opérationnelle, devra intervenir en 2025 au prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération soit un peu plus de 2 M€.

✓ **Angoulins**

Depuis 2015 et dans le cadre du projet Les Grandes Maisons, l'EPF procède à l'acquisition de plusieurs parcelles constituant une vaste dent creuse afin de développer une opération mixte intégrant une part significative de logements locatifs sociaux. L'EPF a acquis la quasi-totalité du site à l'amiable et mène une procédure d'expropriation afin de maîtriser le dernier accès à l'opération (sur trois accès au global). Une consultation d'opérateurs en deux phases a été menée en 2019. À la suite de cette consultation, l'EPF a signé une PSV avec l'opérateur Urban Story pour une cession au prix de 1 500 000 € qui devrait aboutir dans le cours de l'année 2025.

Conformément aux attentes de l'EPFNA, de la commune et de la DDTM 17 sur ce projet, l'opérateur s'engage à développer un projet de 35 logements dont 40 % de LLS et 20 % de logements abordables. A ce titre, l'office public de l'agglomération de La Rochelle s'est engagé auprès de l'opérateur pour un rachat en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA, achat sur plans) des LLS. Le projet intègre une diversité des constructions (habitat libre, habitation mitoyenne, petit collectif).

✓ **Brive**

Le 30 juin 2022, l'EPFNA, la commune de Brive-la-Gaillarde et la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ont signé une convention opérationnelle pour la requalification de l'îlot Guierle. L'intervention de l'EPFNA porte sur des emprises situées en plein cœur de ville.

Dans le cadre du projet de réalisation d'une opération en renouvellement urbain, à dominante d'habitat, l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable de plusieurs parcelles. De son côté, la ville de Brive a souhaité mobiliser la SEM Territoires 19 comme opérateur pour réaliser cette opération. Suite aux premières études de faisabilité réalisées par la SEM, la collectivité a sollicité l'EPFNA pour procéder à l'acquisition des parcelles voisines en vue d'obtenir un projet cohérent à l'échelle de l'îlot et améliorer l'équilibre économique de l'opération par la production d'un plus gros volume de logements. Un avenant a été signé pour modifier le périmètre de réalisation de la convention afin de le rendre plus cohérent avec la dimension et l'ambition de l'opération future. La cession auprès de la SEM Territoires 19 devrait intervenir en 2025 selon une charge foncière estimée à 900 K€.

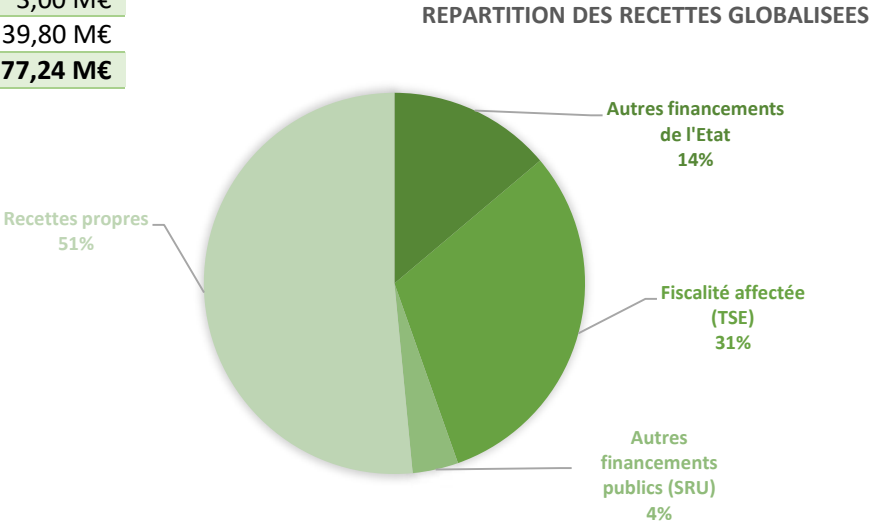
✓ **Saint Palais sur Mer**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention opérationnelle n° 17-15-039, relative au développement des logements sociaux sur le site de projet de « Bernezac », l'EPFNA s'est porté acquéreur de plusieurs parcelles essentiellement non bâties. La commune de Saint-Palais-sur-Mer fait partie de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA). Le PADD du SCOT de la CARA, établi en 2007 et modifié en 2014, reporte qu'un « diagnostic a mis en évidence plusieurs carences au niveau de l'offre en logements. Le manque de logements sociaux, la prééminence de l'habitat individuel, l'augmentation des coûts du foncier ne favorisent pas l'équité sociale et ne permettent plus de garantir des parcours résidentiels satisfaisants. Par arrêté préfectoral en date du 11 Décembre 2020, la Préfecture de Charente-Maritime a maintenu la carence de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU. L'EPFNA, délégataire du DPU sur ce secteur et partenaire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, intervient en soutien pour le développement de l'offre de logements locatifs sociaux.

L'opérateur retenu pour la réalisation du projet Avenue de Bernezac est PROMOTION PICHET.

L'opération dite « Bernezac » est l'aboutissement d'un travail de maitrise foncière initié à partir de 2018 sur le secteur de l'avenue de Bernezac de la Commune de Saint-Palais-sur-Mer. Ces négociations ont permis de conduire une consultation d'opérateurs en 2022 qui a abouti à retenir le cessionnaire défini plus avant en vue de la cession des parcelles en 2025 sur la base d'un prix de cession envisagé de 877 K€. Le projet de la commune vise la réalisation d'une opération de logements, intégrant au moins 65 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

	Budget Initial 2025
Autres financements de l'Etat	10,70 M€
Fiscalité affectée (TSE)	23,74 M€
Autres financements publics (SRU)	3,00 M€
Recettes propres	39,80 M€
TOTAL	77,24 M€



2 - Les recettes fléchées

Les recettes fléchées relatives aux subventions à percevoir sont programmées hauteur de 3.52 M€ et permettront de financer le recyclage des friches ou la transformation du foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités.

L'EPF de Nouvelle Aquitaine déploie depuis maintenant quelques années une véritable politique en matière de recherche de financement agissant en tant que véritable levier au service de nos territoires. Plusieurs projets ont fait l'objet d'une obtention de financement dans le cadre des dispositifs « fonds friches » (recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé) et « fonds vert » permettant ainsi d'accélérer la transition écologique dans nos territoires.

Plusieurs dossiers devraient trouver leur issue en 2025 dont notamment :

- Le site de la STAR situé sur la commune de Châtelleraut (dépt 86) pour un montant de financement « Fonds vert » attendu de l'ordre de 1 M€. Le projet a pour ambition de permettre la résorption d'une friche d'activité polluée et amiantée pour permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain visant à implanter un pôle loisir (bowling, espace enfants, restauration...). Cette friche est localisée le long d'un axe d'entrée de la ville de Châtelleraut en plein cœur du tissu urbain. La réalisation de cette opération doit permettre la valorisation d'un espace bâti aujourd'hui en friche et éviter ainsi la consommation d'espaces non-urbanisés et de remédier à une situation de pollution des sols.
- L'ilot du Port situé à Angoulême (dépt 16) pour un financement, au titre du « fonds friches », attendu de 500 K€ pour la réalisation des travaux de dépollution des sols et du confortement d'un mur de soutènement et qui s'inscrit dans le cadrage national « recyclage foncier des friches ».

- Le site de la Manufacture des Tabac à Tonneins (dépt 47), au titre de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL), une subvention attribuée de 396 K€ pour la reconversion du site.
- Le site du Prieuré Lafond à la Rochelle, au titre du « fonds friches ». Le solde de subvention restant à percevoir sera de l'ordre de 330 K€ et relative aux travaux de démolition et désamiantage sur le site de l'ancien CFA de la Rochelle.

La convention de financement signée dans le cadre des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP ouest à Niort fera l'objet d'un 5^{ème} appel de fonds en 2025.

B- LES DEPENSES DE L'ETABLISSEMENT

1- L'intervention foncière

En dépit des difficultés de prévision des acquisitions foncières et du ralentissement de la dynamique de croissance qui tend néanmoins à s'atténuer ces derniers mois, l'établissement se doit d'adopter un rôle contracyclique (poursuite de l'action foncière dans un contexte économique contraint) avec un degré de vigilance sur les niveaux de prix.

Le volume d'acquisitions foncières programmé pour 2025 tient par conséquent la trajectoire définie dans le PPI 2023-2027 en étant sensiblement à la hausse en comparaison du budget précédent pour atteindre 77 M€ notamment au regard des projets en cours de développement ou encore à mener. Dans le détail, les prévisions d'actions foncières stockées sont décomposées en :

	Budget Initial 2025	
	AE	CP
Acquisitions et frais accessoires	58.42 M€	55.94 M€
Frais d'études	1.00 M€	1.00 M€
Travaux-portage	10.00 M€	10.00 M€
Gestion du patrimoine & impôts	3.50 M€	3.50 M€
TOTAL	72.92 M€	70.44 M€

Quelques exemples des projets d'envergure :

✓ **Partenariat EPABE**

Par délibération n°CA-2024-008 du 14 mars 2023, le Conseil d'Administration de l'EPFNA approuvait le principe d'une nouvelle convention cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA et autorisait le directeur général de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter le projet de convention cadre.

Le 6 octobre 2023, le ministre délégué au logement a donné mandat au préfet de la région Nouvelle Aquitaine, pour négocier la mise à jour de la feuille de route de l'EPABE jusqu'en 2040. C'est dans ce cadre que des échanges ont eu lieu entre l'EPABE et l'EPFNA en lien avec leurs tutelles respectives pour étudier l'élargissement de l'intervention de l'EPFNA pour la mise en œuvre de cette nouvelle feuille de route.

Par délibération n°CA-2024-037 du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé une nouvelle convention cadre venant en substitution de la précédente convention et ce afin de tenir compte des engagements du nouveau protocole partenarial de l'EPABE. De même lors de ce même Conseil d'Administration, les administrateurs ont approuvé par délibération n°CA-2024-038 une convention opérationnelle multisites d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA. Cette convention multisites portera sur la requalification

de secteurs aujourd'hui composés en grande partie d'anciens quartiers populaires, caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire, en vue d'accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics, en requalification et densification.

Plusieurs fonciers ont déjà été identifiés et sur lesquels l'établissement sera sollicité ; tel que le prévoit le programme prévisionnel d'interventions annexé à la convention multisites ; dans une fourchette comprise entre 8M€ et 14 M€, sur les communes de Bordeaux et Bègles.

✓ **Bordeaux Métropole**

A partir de 2018, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont convenu d'un partenariat permettant d'intervenir sur des secteurs d'aménagement de long terme. Dès 2020, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont mis en place la convention stratégique d'intervention sur les secteurs en tensions permettant d'intervenir de façon ponctuelle sur la partie du territoire métropolitain identifiée pour pouvoir recevoir les futurs projets urbains et anticiper leur développement.

Depuis le 17 janvier 2023, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont mis en place une convention multisites dans l'objectif de préciser certains de ces secteurs d'intervention en aménagement et en construction. Afin de s'engager vers des projets d'aménagement et de construction vertueux et conformes aux évolutions gouvernementales, Bordeaux Métropole et l'EPFNA orientent leur partenariat vers des opérations de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation.

Cumulativement et d'ici la fin d'année 2024, l'EPFNA et Bordeaux métropole vont également conventionner pour la mise en place de deux types de projets très spécifique :

- Convention pour la maîtrise foncière et son proto aménagement des dernières tranches du projet d'aménagement Brazza, permettant la réalisation d'environ 2400 logements au moyen de consultations d'opérateurs à mener sur les terrains à maîtriser ;
- Convention opérationnelle permettant la réalisation de projets contracycliques : permettant entre autres la réalisation du projet Pessac Compostelle évoquée précédemment.

Au travers de cette convention, un total de 30 périmètres d'intervention a été défini sur 13 communes de la Métropole, sur un périmètre de veille foncière d'une surface totale de 474,3 hectares. Dans le prolongement de ces périmètres d'intervention, ont été définis des ilots opérationnels sur lesquels l'EPF mène une démarche de négociation proactive.

D'autres conventions viennent s'inscrire dans les grands projets de la Métropole. C'est le cas de la convention portant sur l'Opération d'Intérêt Métropolitain Aéroport ou encore celles en partenariat avec l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique pour lequel l'EPFNA intervient.

Les perspectives d'acquisitions foncières sur 2025 oscillent entre 10 et 15 M€.

✓ **Villeneuve sur Lot**

En 2014, le Pôle de Santé du Villeneuvois (PSV) déménage dans ses nouveaux locaux, en périphérie ouest du centre-ville, laissant derrière lui un site patrimonial de 4,34 ha, sans destination et des bâtiments vacants qui se dégradent vite, victimes du temps et des intrusions.

En 2025, l'EPFNA doit réaliser l'acquisition de ce site (environ 3 M€) et déterminer un programme de travaux pour démolir dès l'acquisition les bâtiments qui ne peuvent pas être réhabilités. Les démolitions doivent être réalisés au plus vite pour limiter les coûts de sécurisation.

La collectivité de Villeneuve-sur-Lot souhaite développer un projet ambitieux pour le territoire, sur les thèmes : Formation, jeunesse, culture. En y implantant un campus connecté, un restaurant étudiant, des logements étudiants, un pôle culturel avec la médiathèque intercommunale, un amphithéâtre...etc.

✓ **Tulle**

En prévision du déménagement en 2025 dans un nouvel immeuble de l'ensemble de ces services dispersés dans trois bâtiments sur Tulle la CPAM met en vente ces biens immobiliers. Compte tenu de l'opportunité foncière que cela représente (800 K€) mais aussi du risque de création de friches en centre-ville, la ville de Tulle a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir l'ensemble de ces fonciers pour permettre la réalisation des projets suivants :

- Démolition de l'immeuble principal avenue Poincaré pour la création d'un parking silo dans un quartier stratégique entre le centre hospitalier (dont le manque de stationnement à proximité rend son utilisation compliquée pour les usagers) le nouveau de Tulle (inauguré en avril) et la préfecture.
- Revente à des opérateurs privés des fonciers de l'avenue Victor Hugo pour permettre le maintien d'activité dans le centre-ville.

La démolition de l'immeuble principal sera réalisée par l'EPFNA dès l'acquisition du bien pour éviter au maximum les frais de sécurisation. La cession du foncier démoli se fera au profit de la collectivité pour permettre la réalisation rapide du parking.

✓ **Gujan-Mestras**

Le 24 juillet 2018 la commune de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements. Par cette dernière, la commune mobilise l'EPFNA pour maximiser la réalisation de production de logements locatifs sociaux et lutter contre la spéculation foncière. Le droit de préemption a été délégué à l'EPF sur le périmètre de veille foncière par le préfet (cf convention tripartite Etat- Commune – EPF).

Ce périmètre a déjà permis de réaliser plusieurs acquisitions foncières en usant du droit de préemption. Ces acquisitions doivent permettre la production de logements locatifs sociaux.

En raison de son dynamisme et de ses atouts, la commune attire un très grand nombre de promoteurs souhaitant réaliser des opérations. Ainsi, les promoteurs, investisseurs et autres constructeurs se livrent à une surenchère foncière pour acquérir le peu de foncier mobilisable. Aussi, mécaniquement, en raison de cette hausse spéculative des fonciers, même en poursuivant le rythme soutenu de production actuelle, les valeurs des logements en sortie continueront d'augmenter. Aussi la commune de Gujan-Mestras et l'EPF se donnent, en plus de la production de logements sociaux, comme objectif de limiter la spéculation foncière au sein de ce périmètre afin de permettre notamment aux ménages locaux et/ou travaillant localement de se loger sur la Commune.

En ce sens et afin de répondre à ces deux objectifs prioritaires de la commune, une étude stratégique a été réalisée dans le but d'identifier les fonciers potentiels de densification, fonciers à enjeux et notamment ceux dont la surface offre des possibilités de division foncière importantes sur lesquels une intervention publique sera nécessaire pour répondre aux projets de la Collectivité.

L'objectif est de poursuivre le travail partenarial engagé avec la commune pour acquérir des fonciers via des préemptions et engager des négociations aimables sur des sites identifiés pouvant accueillir des projets de LLS. A ce stade, l'établissement programme d'acquérir sur l'exercice 2025, un ensemble de foncier qui pourrait avoisiner les 10 M€.

✓ **Coutras**

La commune de Coutras 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 286 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,28 % (513 logements sociaux et 4177 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 531 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 132 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1^{er} janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Par suite de la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal. L'État a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

C'est dans ce cadre que l'établissement entend poursuivre son action sur 2025 avec en perspective l'acquisition de plusieurs fonciers de l'ordre de 2 M€.

✓ **La Rochelle**

La communauté d'agglomération (CDA) souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et la commune de La Rochelle, réaliser la maîtrise de l'îlot « cœur du quartier Romsay » pour créer une véritable centralité du quartier et développer l'offre de logements, notamment sociaux et en accession à prix abordable.

Ce partenariat conventionnel, en vigueur depuis le 4 juin 2024, permettra de conforter la stratégie d'intervention initiée par la CdA sur ce périmètre. L'îlot comprend actuellement des entrepôts occupés par un dépôt de bus et deux activités de services. Une étude de faisabilité a démontré les capacités constructives de l'îlot situé en cœur de quartier (environ 250 à 300 logements) en complément de l'aménagement d'espaces publics. Cette stratégie sera définie en lien avec les actions et opérations déjà engagées. La reconversion du tènement foncier permettra de contribuer à la politique publique de « zéro artificialisation nette ».

Une intervention de l'EPFNA est programmée en 2025 sur les tènements fonciers identifiés dans la convention de réalisation.

Dans la continuité des projets en cours de développement ou encore à mener, l'établissement demeure très actif sur l'ensemble des départements du périmètre d'intervention et envisage d'acquérir plusieurs tènements fonciers pour une enveloppe de 4 M€ sur les départements de Charente, Creuse, Deux-Sèvres, Vienne et Haute Vienne.

✓ ***Vers une meilleure mobilisation du fonds SRU de l'EPFNA au profit de la production de logement social dans un contexte de crise***

Pour une meilleure mobilisation du fonds SRU qui s'inscrit notamment pour un bon usage des deniers publics, il est apparu indispensable de faire évoluer le dispositif dans un contexte de crise de l'immobilier qui touche notamment les organismes de logement sociaux. Cette démarche contracyclique initiée par l'EPFNA permettra de débloquer des projets de logements autorisés avec un objectif de démarrage des travaux en 2024 et 2025.

Par délibération en date du 14 mars 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le principe d'une mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024-2025 pour la production de logement social dans un contexte de crise. Dans le prolongement, l'Etat et l'EPFNA ont signé le 12 avril 2024 une convention de coopération fixant les modalités de mise en œuvre de ce dispositif. Doté de 9,5 M€ issu du Fonds SRU de l'EPFNA, le dispositif prévoit d'intervenir sur 3 types de territoire :

- Enveloppe 1 : sur les communes SRU en zones tendues (hors fonciers EPFNA) à hauteur de 3 M€,
- Enveloppe 2 : sur l'OIN Bordeaux-Euratlantique à hauteur de 5 M€,
- Enveloppe 3 : sur des communes en zones détendues (fonciers EPFNA) à hauteur de 1,5 M€.

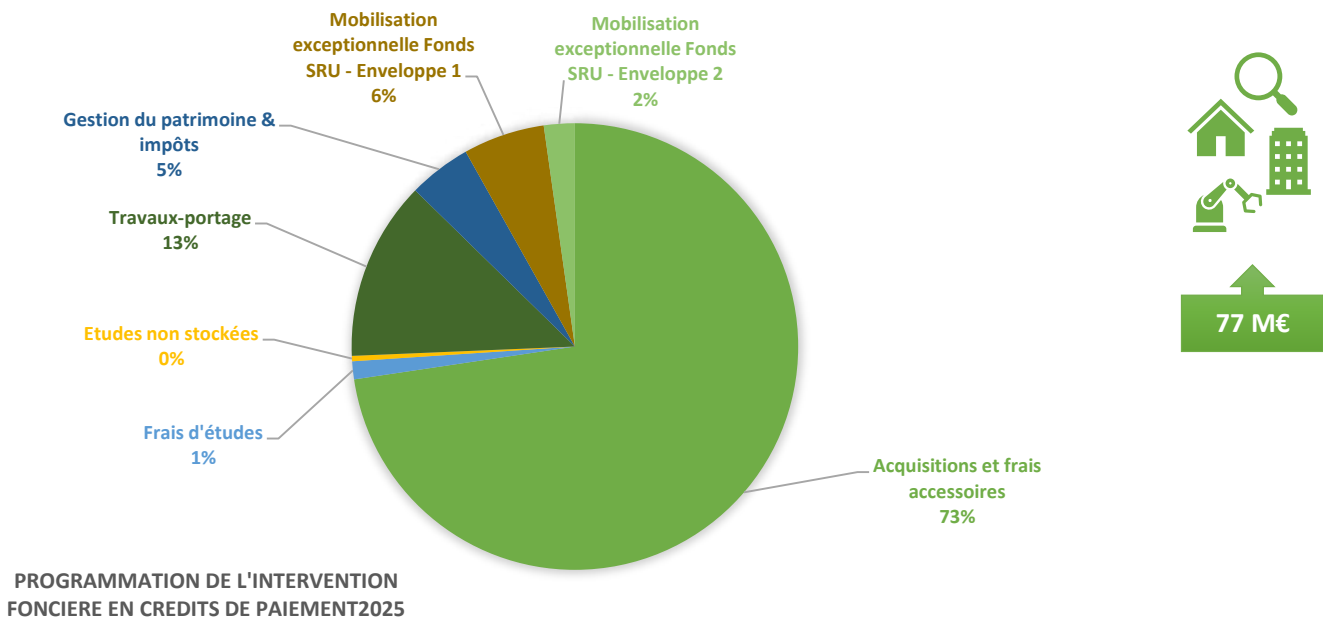
Cette convention est le fruit d'un investissement fort de l'EPFNA depuis le mois d'octobre 2023, en partenariat avec les services de l'Etat (DDT-M, DREAL et SGAR) qui se poursuit encore aujourd'hui.

Aussi, par délibération n°CA-2024-029 du Conseil d'Administration du 9 octobre dernier, les administrateurs ont approuvé une première liste d'opérations prioritaires qui bénéficieront du dispositif de mobilisation exceptionnelle du fonds SRU sur la période 2024-2025. Ainsi, pour l'ensemble des opérations sélectionnées, l'établissement entend mobiliser sur 2025 les crédits suivants :

	Budget Initial 2025	
	AE	CP
Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1	2,38 M€	4,54 M€
Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2	1,41 M€	1,72 M€
TOTAL	3,79 M€	6,26 M€

S'ajouterait à ces deux enveloppes, l'attribution de minorations sur foncier EPFNA en extension du cadre actuel (enveloppe 3 - zones détendues), dont l'établissement a identifié dans son portefeuille 11 opérations éligibles, qui permettrait de mobiliser 570 K€ pour 3 opérations considérées comme les plus matures.

Dans un contexte de dégradation de la production nationale, l'EPFNA parvient à maintenir le rythme de préemptions et d'acquisitions des fonciers destinés à la production de logements. L'établissement va intensifier ses efforts afin de répondre aux besoins de logements et de foncier économique, pour rester dans la trajectoire régulière qu'il a construit au fil de ces années. Pour répondre à ses enjeux, la programmation budgétaire 2025 de l'intervention foncière a été articulée selon le plan d'actions déclinés plus avant.



La ventilation par destination qui est présentée dans le tableau 3, représente la finalité opérationnelle de la dépense. Après analyse des bases de données de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine et des prévisions qui restent soumises à des aléas, le choix a été fait de ventiler les dépenses par destination selon les ratios suivants qui sont représentatifs de l'activité de l'établissement :

- ✓ 65 % logement,
- ✓ 25% développement économique,
- ✓ 4% protection des risques technologiques et naturels,
- ✓ 2% préservation espaces naturels et agricoles,
- ✓ 4% autres.

2- Le fonctionnement de l'établissement

Le budget de fonctionnement de l'établissement rassemble deux enveloppes : l'enveloppe de personnel et l'enveloppe relative au fonctionnement courant. Le total des dépenses de fonctionnement de l'EPF est évalué à 8 M€ pour 2025 (5,66 M€ pour le personnel et 2,34 M€ pour les autres dépenses courantes).

a) L'enveloppe de personnel

L'année 2025 doit permettre la poursuite du plan de transformation initié depuis maintenant quelques années. La création d'une direction développement : avec le recrutement d'une directrice du développement pour encadrer et participer à l'ensemble du champ de production de développement de projets immobiliers et fonciers portés par l'établissement et ses partenaires collectivités. La directrice pilotera une équipe composée du service études, tel qu'il existe aujourd'hui, du service conventionnement et de la commercialisation auprès des opérateurs immobiliers.

Par ailleurs, l'année 2025 doit permettre également de stabiliser les périmètres spatiaux des directions territoriales notamment par la création d'une direction territoriale Bordeaux Métropole dont le recrutement est en cours. Enfin, le recrutement d'un directeur technique pour diriger le service « Travaux et la gestion du patrimoine » de l'EPFNA devra permettre de poursuivre et développer les pratiques exemplaires, en termes de gestion environnementale, de valorisation des déchets, de préservation de la biodiversité et de renaturation.

Le nombre de postes projetés pour l'année 2025 s'élève à 74 ETPT, soit une augmentation de 4 ETPT par rapport au budget initial 2024 (70 ETPT). Pour cet exercice, avec les moyens mis en place, les derniers recrutements effectués et les perspectives d'embauche, l'enveloppe de personnel a été budgétée à hauteur de 5.66 M€ et demeure sensiblement comparable à l'enveloppe programmée en 2024.

b) Le budget de fonctionnement courant de l'établissement

Le budget de fonctionnement courant de l'établissement est estimé à 2.31 M€ hors frais financiers et 2.34 M€ avec les frais financiers. Ce budget est sensiblement similaire en comparaison du budget de l'exercice précédent notamment lié à des besoins supplémentaires programmés sur la ligne autres services extérieurs.

Le montant des frais financiers budgétés (30 000 €) correspond aux frais liés à la potentielle utilisation d'une ligne de trésorerie de 2 M€ inscrit au budget 2025.

c) L'enveloppe d'investissement

Seules sont détaillées les immobilisations incorporelles et corporelles de l'établissement.

Le budget d'investissement 2025 a été calibré à hauteur de 5.4 M€ se décomposant en :

- 401 K€ au titre des dépenses liées aux immobilisations incorporelles, corporelles et financières de l'établissement en lien avec sa gestion courante (renouvellement du matériel informatique, mobiliers, logiciels et licences et divers travaux à réaliser dans les locaux de l'établissement de Poitiers et Bordeaux) ;
- 5 M€ au titre de la première phase de capitalisation de la filiale en cours de préfiguration et devant aboutir dans le courant de l'année 2025. En partenariat avec la Banque des Territoires, l'objet de la filiale sera de constituer des réserves foncières sous maîtrise publique en complément de l'offre de service de l'EPFNA. L'offre actuelle de l'EPFNA porte sur du portage foncier limité à 8 ans sur des fonciers où l'intention et la programmation sommaire du projet existent dans un cadre conventionnel avec une collectivité garante. L'offre complémentaire via une filiale sera de :
 - Constituer des réserves foncières stratégiques,
 - Avec un portage allant au-delà de 8 ans,

- Lutter contre la pression foncière en milieu urbain dense,
- Avec des projets non obligatoirement définis mais avec un potentiel de développement urbain important,
- Pouvoir répondre rapidement à de la maîtrise foncière à l'initiative de l'EPFNA et en dehors d'une garantie de rachat collectivité.

La création de cet outil commun à l'EPFNA et à la Banque des Territoires s'inscrit dans une logique de complémentarité :

- Des SEM d'aménagement : L'EPFNA n'est pas aménageur et la foncière en question n'a pas vocation à porter en propre les missions d'aménagement. La valorisation des fonciers portés devra passer par des mécanismes indirects (bail à construction, bail emphytéotique...) ;
- Des SAS foncières : Les SAS foncières créées sur le territoire sont des outils de portage immobilier, pas de portage foncier. Contrairement à elles, cet outil ne sera pas une foncière de revitalisation de centre-ville et en ce sens ne visera pas des cellules commerciales. Elle visera des projets d'une taille significative.

C- LA TRESORERIE PROJETEE A FIN 2025

La trésorerie projetée à fin 2025 devrait s'établir à 48 M€ (compte tenu des perspectives de réalisations 2025 et à fin 2024).

La question de la trésorerie, cruciale pour l'EPFNA et l'ensemble des opérateurs économiques, est traitée selon des principes de bonne gestion : l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, comme chaque EPF, vise à disposer de l'équivalent en caisse de trois à six mois d'activité budgétée et ce pour permettre une intervention plus ou moins rapides et massifs compte tenu de la pression foncière sur certains territoires.

A ce titre et compte tenu de la programmation budgétaire 2025 en dépenses et en recettes en lien notamment avec le plan d'actions déclinés plus avant, l'établissement disposerait à fin 2025 (s/ base BI dépenses 2025) d'un niveau de trésorerie équivalent à six mois d'activité.

TABLEAU 1
Autorisations d'emplois Budget Initial 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT	0	74	74
Rappel du plafond d'emplois notifié par le responsable de programme en ETPT (c) :	0		

NB: Pour les opérateurs de l'Etat, l'autorisation d'emplois sous plafond LFI (a) doit être inférieure ou égale au plafond notifié par le responsable du programme chef de file du budget général de l'Etat (c).

NB2: Pour les non opérateurs de l'Etat, aucune donnée ne doit être renseignée dans les colonnes "Sous plafond LFI (a)" et "Hors plafond LFI (b)". Les ETPT afférents doivent être renseignés directement dans la colonne "Plafond organisme".

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme (décomptant dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme) et des autres dépenses de personnel

	EMPLOIS SOUS PLAFOND LFI		EMPLOIS HORS PLAFOND LFI		PLAFOND ORGANISME	
	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *	ETPT	Dépenses de personnel *
TOTAL DES EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DES AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (1 + 2 + 3 + 4)	0	0	74	5 660 000	74	5 660 000
1 - TITULAIRES	0	0			0	0
* Titulaires État	0	0			0	0
* Titulaires organisme (corps propre)	0	0			0	0
2 - CONTRACTUELS	0	0	74	5 660 000	74	5 660 000
* Contractuels de droit public	0	0	5	500 000	5	500 000
ôCDI	0	0			0	0
ôCDD	0	0	0	0	0	0
. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	0	0	5	500 000	5	500 000
* Contractuels de droit privé	0	0	69	5 160 000	69	5 160 000
ôCDI	0	0	68	5 120 000	68	5 120 000
ôCDD	0	0	1	40 000	1	40 000
3 - CONTRATS AIDES			0	0	0	0
4 - AUTRES DEPENSES DE PERSONNEL (autres agents rémunérés à l'acte, à la tâche, prestations sociales, allocations diverses, impôts et taxes associés...)						0

* Dépenses de personnel relevant de l'enveloppe de dépenses de personnel du budget de l'organisme (en AE=CP). Le total des dépenses de personnel mentionné dans le tableau ci-dessus doit être égal au montant total des dépenses de personnel figurant dans le tableau des autorisations budgétaires. Par ailleurs, le total des emplois doit être égal au plafond d'autorisation d'emplois voté par l'organe délibérant (figurant ci-dessus pour vote).

NB : Pour les non opérateurs de l'Etat, aucune donnée ne doit être renseignée dans les colonnes "Emplois sous plafond LFI" et "Emplois hors plafond LFI". Les ETPT et dépenses de personnel afférents doivent être renseignés directement dans les colonnes "Plafond organisme".

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme et décomptant le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme mais en fonction dans une autre entité
(Mises à disposition sortantes - ETPT et dépenses de personnel inclus dans le précédent tableau)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS UNE AUTRE ENTITE, REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT **	Dépenses de personnel **
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (5 + 6)	0	0
5 - EMPLOIS REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0
6 - EMPLOIS NON REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0

** Nombre d'emplois en ETPT décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de personnel du budget de l'organisme.

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par d'autres personnes morales et ne décomptant pas dans le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme
(Mise à disposition entrantes)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME NON REMUNERES PAR LUI ET NON DECOMPTEES DANS SON PLAFOND D'AUTORISATION D'EMPLOIS	
	ETPT ***	Dépenses de fonctionnement ***
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (7 + 8)	0	0
7 - EMPLOIS REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0
8 - EMPLOIS NON REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0

*** Nombre d'emplois en ETPT non décomptés dans le plafond d'autorisation d'emplois de l'organisme soumis au vote de l'organe délibérant et dépenses afférentes relevant de l'enveloppe de fonctionnement du budget de l'organisme.

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Budget Initial 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES						
	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)		Prévision exécution 2024		Budget Initial 2025	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	5 350 000	5 350 000	4 700 000	4 700 000	5 660 000	5 660 000
<i>dont contributions employeur au CAS Pension</i>	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Fonctionnement	77 224 050	77 224 050	59 563 167	53 015 512	79 344 350	79 344 350
<i>dont intervention foncière :</i>	<i>75 000 000</i>	<i>75 000 000</i>	<i>58 041 176</i>	<i>51 489 341</i>	<i>77 000 000</i>	<i>77 000 000</i>
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112) :</i>	<i>61 900 000</i>	<i>61 900 000</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>	<i>58 415 000</i>	<i>55 938 000</i>
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>400 000</i>	<i>500 000</i>	<i>1 000 000</i>	<i>1 000 000</i>
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>	<i>100 000</i>	<i>100 000</i>	<i>72 000</i>	<i>190 000</i>	<i>300 000</i>	<i>300 000</i>
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>5 500 000</i>	<i>4 200 000</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
<i>* dont gestion du patrimoine & impôts</i>	<i>2 000 000</i>	<i>2 000 000</i>	<i>2 080 000</i>	<i>2 080 000</i>	<i>3 500 000</i>	<i>3 500 000</i>
<i>* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1</i>	-	-	<i>5 334 176</i>	<i>1 543 341</i>	<i>2 375 000</i>	<i>4 542 000</i>
<i>* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2</i>	-	-	<i>2 655 000</i>	<i>976 000</i>	<i>1 410 000</i>	<i>1 720 000</i>
<i>dont fonction support</i>	<i>2 194 050</i>	<i>2 194 050</i>	<i>1 521 991</i>	<i>1 526 171</i>	<i>2 314 350</i>	<i>2 314 350</i>
<i>dont frais financiers</i>	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>	-	-	<i>30 000</i>	<i>30 000</i>
Investissement	630 000	630 000	193 700	196 004	5 401 300	5 401 300
<i>Dont capitalisation de la filiale (compte 261)</i>	-	-	-	-	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	83 204 050	83 204 050	64 456 867	57 911 516	90 405 650	90 405 650
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)			-	7 863 509		

RECETTES			
Budget Initial 2025	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	
77 238 412	63 785 890	73 425 412	Recettes globalisées
			Subvention pour charges de service public
			Subvention pour charges d'investissement
10 700 192	10 700 192	10 700 192	Autres financements de l'Etat
23 742 000	21 500 000	21 150 220	Fiscalité affectée (TSE)
3 000 000	4 064 698	3 000 000	Autres financements publics (SRU)
39 796 220	27 521 000	38 575 000	Recettes propres
38 358 220	26 000 000	37 895 000	Dont Cessions
308 000	450 000	-	Dont paiement anticipé conventionnement
1 000 000	991 000	600 000	Dont gestion du patrimoine
130 000	80 000	80 000	Autres recettes
3 525 410	1 989 135	2 105 000	Recettes fléchées*
			Subvention pour charges d'investissement fléchée
2 268 800	1 699 519	1 835 000	Autres financements de l'Etat fléchés
1 254 810	160 211	135 000	Autres financements publics fléchés
1 800	129 405	135 000	Recettes propres fléchées
80 763 822	65 775 025	75 530 412	TOTAL DES RECETTES (C)
9 641 828	-	7 673 638	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)

(*) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine Budget Initial 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

Les axes de destination, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	DEPENSES									
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total	
	AE = CP		AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
1.0 FONCTIONS SUPPORT	5 660 000	5 660 000	2 344 350	2 344 350			401 300	401 300	8 405 650	8 405 650
2.0 LOGEMENT			50 050 000	50 050 000			5 000 000	5 000 000	55 050 000	55 050 000
3.0 DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES			19 250 000	19 250 000					19 250 000	19 250 000
4.0 PROTECTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS			3 080 000	3 080 000					3 080 000	3 080 000
5.0 PRÉSERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES			1 540 000	1 540 000					1 540 000	1 540 000
6.0 AUTRES INTERVENTIONS			3 080 000	3 080 000					3 080 000	3 080 000
TOTAL	5 660 000	5 660 000	79 344 350	79 344 350	-	-	5 401 300	5 401 300	90 405 650	90 405 650
SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B										-

Tableau des recettes par origine (facultatif)

Les axes d'origine, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.

Budget	RECETTES										
	Recettes globalisées						Recettes fléchées				Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Subvention pour charges d'investissement	Autres financements de l'Etat (Dotation budgétaire de l'ETAT)	Fiscalité affectée (TSE)	Autres financements publics (SRU)	Recettes propres	Subvention pour charges d'investissement fléchée	Autres financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
1.0 FONCTIONS SUPPORT						130 000					130 000
2.0 TSE			10 700 192	23 742 000							34 442 192
3.0 COLLECTIVITÉS					3 000 000						3 000 000
4.0 PORTAGE FONCIER						39 666 220		2 267 000	1 253 000		43 186 220
5.0 PPRT								1 800	1 810	1 800	5 410
TOTAL	-	-	10 700 192	23 742 000	3 000 000	39 796 220	-	2 268 800	1 254 810	1 800	80 763 822
SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C											9 641 828

TABLEAU 4
Equilibre financier Budget Initial 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2025	Budget Initial 2025	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	FINANCEMENTS
Solde budgétaire (déficit) (D2)*	7 673 638	-	9 641 828	-	7 863 509	-	Solde budgétaire (excédent) (D1)*
dont Budget Principal	7 673 638	-	9 641 828	-	7 863 509	-	dont Budget Principal
dont Budget Annexe							dont Budget Annexe
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	2 000 000	2 870 000	2 000 000	2 000 000	100 000	2 000 000	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**				-			Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements non budgétaires (e1)							Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	9 673 638	2 870 000	11 641 828	2 000 000	7 963 509	2 000 000	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
ABONDEMENT de la trésorerie (I)=(2) - (1)	-	5 093 509	-	9 641 828	-	7 673 638	PRELEVEMENT de la trésorerie (II)=(1) - (2)
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***	-	-	-	-			dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	-	5 093 509	-	9 641 828	-	7 673 638	dont Prélèvement sur la trésorerie non fléchée (d)
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	9 673 638	7 963 509	11 641 828	11 641 828	7 963 509	9 673 638	TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

(*) Montant issu du tableau "Autorisations budgétaires"
(**) Montants issus du tableau "Opérations pour compte de tiers"
(***) Montant issu du tableau "Opérations sur recettes fléchées"

TABLEAU 6
Situation patrimoniale Budget Initial 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2025	PRODUITS	Budget Initial 2025	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)
Personnel	5 116 000	4 495 000	5 408 900	Subventions de l'Etat	12 968 992	12 399 711	10 700 192
Dont charges de pensions civiles **	30 000	30 000	30 000	Fiscalité affectée (TSE)	23 742 000	21 500 000	21 150 220
Fonctionnement autre que les charges de personnel	40 753 050	53 370 512	79 895 450	Autres subventions	1 254 810	160 211	-
Dont intervention foncière	74 400 000	48 970 000	70 738 000	Autres produits	73 877 800	53 504 103	43 080 000
Dont fonction support	2 428 050	1 731 171	2 565 450	Dont cessions & paiement anticipé conventionnement	38 666 220	26 450 000	37 895 000
Dont intérêts d'emprunts	30 000	-	30 000	Dont gestion du patrimoine	1 000 000	991 000	-
Dont amortissements & provisions	300 000	150 000	300 000	Dont SRU	3 000 000	4 064 698	3 000 000
Dont variation de stock	-36 405 000	-	-	Dont reprise sur provisions	-	-	-
Dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppes 1 & 2	-	2 519 341	6 262 000	Dont autres recettes	131 800,00	209 405	2 185 000
				Dont variation de stock	31 079 780,00	21 789 000,00	-
TOTAL DES CHARGES (1)	45 869 050	57 865 512	85 304 350	TOTAL DES PRODUITS (2)	111 843 602	87 564 025	74 930 412
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	29 061 362	29 698 513	26 539 252	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	-	-	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	74 930 412	87 564 025	111 843 602	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	111 843 602	87 564 025	74 930 412

** il s'agit des sous catégories de comptes présentant les contributions employeur au CAS Pensions

	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2025
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	29 061 362	29 698 513	26 539 252
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	300 000	150 000	300 000
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés			
- produits de cession d'éléments d'actifs			
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs			
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	29 361 362	29 848 513	26 839 252

Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

EMPLOIS	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2025	RESSOURCES	Budget Initial 2025	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2024 (voté le 23/11/2023)
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	Capacité d'autofinancement	26 839 252	29 848 513	29 361 362
Investissements	630 000	196 004	5 401 300	Financement de l'actif par l'Etat			
				Financement de l'actif par des tiers autres que l'Etat			
				Autres ressources			
Remboursement des dettes financières	2 000 000	2 870 000	2 000 000	Augmentation des dettes financières	2 000 000	100 000	2 000 000
TOTAL DES EMPLOIS (5)	2 630 000	3 066 004	7 401 300	TOTAL DES RESSOURCES (6)	28 839 252	29 948 513	31 361 362
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	28 731 362	26 882 509	21 437 952	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	-	-	-

* L'état prévisionnel d'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés est présenté pour le budget initial et le(les) budget(s) rectificatif(s). L'état exécuté d'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés est présenté pour le compte financier.

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Variation et niveau du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

	Compte Financier 2023	Prévision exécution 2024	Budget Initial 2025
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	26 194 721,96	26 882 509	21 437 952
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	23 389 887,77	21 789 000	31 079 780
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	2 804 834,19	5 093 509	- 9 641 828
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	242 912 631,88	269 795 141	291 233 093
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	190 317 004,26	212 106 004	243 185 784
Niveau final de la TRESORERIE	52 595 627,62	57 689 137	48 047 309

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 7
Plan de trésorerie Budget Initial 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	57 689 137	54 668 536	61 379 559	62 311 887	61 852 735	63 282 569	54 731 132	48 248 468	47 395 045	46 291 231	42 849 018	40 769 568	- 16 919 569
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globalisées	2 559 590	13 990 038	5 083 949	3 553 180	6 134 462	6 229 463	2 472 666	5 619 207	5 594 206	4 633 692	3 433 184	17 934 775	77 238 412
Subvention pour charges de service public													-
Subvention pour charges d'investissement													-
Autres financements de l'État		10 700 192											10 700 192
Fiscalité affectée (TSE)	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 978 500	23 742 000
Autres financements publics (SRU)			333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 336		3 000 000
Recettes propres													-
Cessions foncières	540 257	1 150 513	2 731 283	1 080 513	3 781 796	3 876 796	-	3 266 540	3 241 540	2 161 026	1 080 514	15 755 442	38 666 220
Loyers	30 000	150 000	30 000	150 000	30 000	30 000	150 000	30 000	30 000	150 000	30 000	190 000	1 000 000
Autres	10 833	10 833	10 833	10 834	10 833	10 834	10 833	10 834	10 833	10 833	10 834	10 833	130 000
Recettes budgétaires fléchées	-	-	567 200	-	-	567 200	-	-	1 823 810	-	-	567 200	3 525 410
Subvention pour charges d'investissement fléchée													-
Autres financements de l'État fléchés			567 200			567 200			567 200			567 200	2 268 800
Autres financements publics fléchés									1 254 810				1 254 810
Recettes propres fléchées									1 800				1 800
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : encaissements en capital													-
Prêts : encaissement en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA encaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres encaissements d'opérations non budgétaires													-
A. TOTAL	2 559 590	13 990 038	5 651 149	3 553 180	6 134 462	6 796 663	2 472 666	5 619 207	7 418 016	4 633 692	3 433 184	18 501 975	80 763 822
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globalisées	5 580 191	6 397 663	4 718 821	4 012 332	3 823 275	15 348 100	8 955 330	5 591 278	8 521 830	8 075 905	4 631 281	11 224 235	86 880 240
Personnel	452 800	396 200	509 400	452 800	509 400	396 200	396 200	396 200	452 800	566 000	452 800	679 200	5 660 000
Fonctionnement													-
Intervention foncière	4 787 565	5 901 031	3 989 637	3 191 710	3 108 285	9 575 130	8 378 238	5 103 103	7 979 275	7 181 347	3 906 212	10 373 057	73 474 590
Fonction support	299 696	80 367	139 524	317 692	165 460	296 510	170 892	91 975	89 755	278 428	242 171	141 880	2 314 350
Frais financiers				10 000			10 000			10 000			30 000
Intervention													-
Investissement	40 130	20 065	80 260	40 130	40 130	5 080 260	-	-	-	40 130	30 098	30 098	5 401 300
Dépenses liées à des recettes fléchées	-	881 352	-	-	881 353	-	-	881 352	-	-	881 353	-	3 525 410
Personnel													-
Fonctionnement		881 352			881 353			881 352			881 353		3 525 410
Intervention													-
Investissement													-
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : remboursements en capital													-
Prêts : décaissements en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA décaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres décaissements d'opérations non budgétaires													-
B. TOTAL	5 580 191	7 279 015	4 718 821	4 012 332	4 704 628	15 348 100	8 955 330	6 472 630	8 521 830	8 075 905	5 512 634	11 224 235	90 405 650
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	- 3 020 601	6 711 023	932 328	- 459 152	1 429 834	- 8 551 437	- 6 482 664	- 853 423	- 1 103 814	- 3 442 213	- 2 079 450	7 277 741	- 9 641 828
SOLDE CUMULE (1) + (2)	54 668 536	61 379 559	62 311 887	61 852 735	63 282 569	54 731 132	48 248 468	47 395 045	46 291 231	42 849 018	40 769 568	48 047 309	

Variation de trésorerie correspondant à celle du tableau d'équilibre financier (I) ou (II)

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 8
Opérations liées aux recettes fléchées Budget Initial 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	Antérieures à N non dénouées	N	N+1	N+2	N+3 et suivantes	TOTAL
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)		-	-	-	-	
Recettes fléchées (b)	-	3 525 410	-	-	-	3 525 410
Subvention pour charges d'investissement (SCI) fléchée						-
Autres financements de l'État fléchés		2 268 800				2 268 800
Autres financements publics fléchés		1 254 810				1 254 810
Recettes propres fléchées		1 800				1 800
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	-	3 525 410	-	-	-	3 525 410
Personnel						
AE=CP						-
Fonctionnement						
AE		3 525 410				3 525 410
CP		3 525 410				3 525 410
Intervention						
AE						-
CP						-
Investissement						
AE						-
CP						-
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	-	-	-	-	-	-

Solde budgétaire N repris au tableau "Equilibre financier" en (a)

Au cas où l'organisme utilise ce tableau pour un suivi individuel par opération, cette seconde partie permet de vérifier l'équilibre final de chaque opération.

Autofinancement des opérations fléchées (d)						-
Opérations de trésorerie (décaissements) financées par recettes fléchées (e)						-
Position de financement des opérations fléchées en fin d'exercice	-	-	-	-	-	-
(a) + (b) - (c) + (d) - (e)						

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Budget Initial 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

		BI n	
Niveaux initiaux	1	Niveau initial de restes à payer nets des retraits d'engagements juridiques sur exercices antérieurs à N	
	2	Niveau initial du fonds de roulement	269 795 141
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	212 106 004
	4	Niveau initial de la trésorerie	57 689 137
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée	
	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	57 689 137
Flux de l'année	5	Autorisations d'engagement	90 405 650
	6	Résultat patrimonial	26 539 252
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	26 839 252
	8	Variation du fonds de roulement	21 437 952
	9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	
	10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS 31 079 780
		Variation des stocks	+ / - 31 079 780
		Charges sur créances irrécouvrables	-
		Produits divers de gestion courante	+
	11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS -
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
	12	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	- 9 641 828
	13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-
	14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	- 9 641 828
	14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	-
	14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	- 9 641 828
	15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	31 079 780
	16	Variation des restes à payer	-
Niveaux finaux	17	Niveau final de restes à payer	-
	18	Niveau final du fonds de roulement	291 233 093
	19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	243 185 784
	20	Niveau final de la trésorerie	48 047 309
	20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	-
	20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	48 047 309
		Comptabilité budgétaire	
		Comptabilité générale	

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024-064

**Cartographie des risques du contrôle interne financier
et plan d'actions associé pour l'année 2025**

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP),

Vu le décret n° 2017-61 du 23 janvier 2017 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif au cadre de référence des contrôles internes budgétaire et comptable, pris en application de l'article 215 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

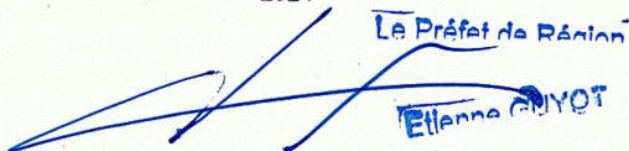
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

- VALIDE la cartographie des risques du contrôle interne financier ci-annexée,
- VALIDE le plan d'actions présenté sous forme de fiches, et les actions à mener en 2025 ci-annexé.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques et de son plan d'actions.

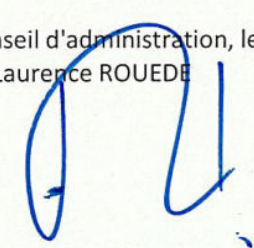
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024



Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Cartographie des risques du contrôle interne financier et son plan d'actions associé

Comme tous les ans l'EPFNA actualise sa cartographie des risques qui répertorie l'ensemble des facteurs auxquels est exposé l'établissement, et les actions correctives engagées.

Cet exercice est d'autant plus important suite à l'ordonnance 2022-408, relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics, prise en application de la loi de finances pour 2022, qui a institué un nouveau régime juridictionnel unifié de responsabilité financière, à partir de 2023. C'est un régime unifié de responsabilité pour le comptable et l'ordonnateur qui redéfinit le périmètre de responsabilité, en l'élargissant à tous les gestionnaires publics, et non plus au seul comptable public.

Pour mémoire la cartographie des risques est un outil de la mise en œuvre du contrôle interne budgétaire (CIB) et du contrôle interne comptable (CIC), appelé contrôle interne financier (CIF).

Cette cartographie des risques doit aboutir à un plan d'actions planifié permettant d'assurer un contrôle permanent.

Les actions de contrôle concernent l'application des règles et procédures destinées à assurer l'exécution des directives émises par le contrôleur général, économique et financier, la direction générale et les responsables en vue de maîtriser les risques.

Il est toujours proposé que la cartographie liée au contrôle interne financier se présente sous forme de fiches d'action permettant d'avoir un état des lieux mais aussi une programmation des actions à réaliser. La cartographie comporte 3 familles :

- Risque managérial
- Risque réglementaire
- Risque technique et opérationnel

Les principaux risques sont liés :

- Aux difficultés de bénéficier des prévisions foncières précises et au contexte actuel d'un secteur de l'immobilier en crise,
- Aux potentiels conflits d'intérêt pour les administrateurs,
- A la mauvaise connaissance des projets et défauts de conseil aux collectivités,
- A la connaissance approximative des biens acquis par l'EPFNA et à leur suivi,
- A la non-conformité ou respect de la GBCP (gestion budgétaire et comptable publique),
- A la non-conformité fiscale,
- Au non-respect de la norme RGPD (règlement général sur la protection des données).

Le plan d'actions pour l'année 2025 poursuit la mise à jour continue des process, procédures, permettant de travailler en mode projet.

Un bilan des actions réalisées en 2024 sera présenté au prochain conseil d'administration en mars 2025.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET PLAN D'ACTIONS 2025

N° fiche	Famille de risque	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsable du risque	Service ou salarié chargé du suivi	Risques Nov 2022	Risques Nov 2023	Risques Nov 2024
MA-1	Managérial	Trajectoire financière de l'établissement	4	4	Directeur Général/DGA opérationnel	DGA opérationnel Directeurs territoriaux Agent comptable	Majeur	Majeur	Majeur
MA-2	Managérial	Conflit d'intérêts	3	3	DGA opérationnel	Tous les Directeurs Territoriaux Chargé de mission Instances	Fort	Fort	Fort
RE-1	Règlementaire	Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)	4	1	DGA support Agent comptable	Service finances Agence comptable	Moyen	Moyen	Moyen
RE-2	Règlementaire	Conformité fiscale	2	3	DGA support	Service finances Agence comptable	Moyen	Moyen	Moyen
RE-3	Règlementaire	Maitrise des risques / Contrôle interne financier	3	3	DGA support Agent comptable	Référent CIF/ Contrôleur de gestion	Fort	Fort	Fort
TO-1	Technique et opérationnel	Défaut de conseil aux collectivités	4	4	DGA opérationnel	Tous les Directeurs Territoriaux	Majeur	Majeur	Majeur
TO-2	Technique et opérationnel	Risque sur les biens acquis	3	3	DGA opérationnel	Directeur technique Responsable patrimoine	Fort	Fort	Fort
TO-3	Technique et opérationnel	Respect de la norme RGPD	2	2	Directeur général	Référent RGPD	Moyen	Moyen	Moyen

Regroupement des risques par famille :

Numérotation fiche	Famille de risque
EF	Economique et financier
RE	Risque réglementaire
MA	Risque managérial
TO	Risque technique et opérationnel

Qualification :

	Probabilité d'occurrence	Impact
Faible	1	1
Moyen	2	2
Fort	3	3
Majeur	4	4

Le produit de ces 2 données permet de coter chaque risque et de le situer dans une zone de risque constaté

Légende :

Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
1 à 3	4 à 6	7 à 9	10 à 16
Faible	Moyen	Fort	Majeur

Cotation du risque :

Impact					Probabilité
	Majeur	4B	8C	12D	16D
	Fort	3A	6B	9C	12D
	Moyen	2A	4B	6B	8C
	Faible	1A	2A	3A	4B
	Faible	Moyen	Fort	Majeur	

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-1
---------------	------

Risque : **Trajectoire financière de l'établissement**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	Directeur Général/DGA opérationnel
Service ou salarié chargé du suivi	DGA opérationnel/Directeurs territoriaux /Agent comptable

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024
Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Prévisions d'acquisitions et cessions erronées,
Soutenabilité,
Surendettement,
Demande de l'Etat de porter du foncier sans collectivité garante,
Conventions EPABE 40 millions, Bordeaux métropole 60-70 millions
Suppression éventuelle de la dotation budgétaire 10,7 millions
Contribution des collectivités locales à l'effort de redressement des finances publiques de l'Etat
Conséquences des futures élections municipales, pressions fortes des élus
Crise immobilier (aménageur, promoteur..) entraînant un allongement de la durée du stock foncier et une aide via les minoration

ACTIONS CORRECTIVES :

Amélioration et suivi des prévisions foncières dans le logiciel métier
Suivi de la trésorerie plus régulier
Optimisation des minoration et subventions
Réflexion autour des mécanismes de garantie

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Amélioration du taux d'exécution avec une meilleure quantification des prévisions foncières (acquisitions/cessions), avec utilisation en mode projet du logiciel métier Gesprojet, Dialogue de gestion avec la direction générale, Collaboration étroite avec l'agent comptable, Mettre en place sur les opérations très spécifiques des garanties particulières, Suivi des minoration accordées et subventions perçues, Proposition aux collectivités d'échelonnement de paiements, de paiement anticipé.
Actions à poursuivre en 2025
Implication des directeurs territoriaux dans le suivi et l'anticipation des besoins de leur territoire, Contrôle continu par les directeurs de l'utilisation du logiciel métier Gesprojet par les équipes, Limiter les avenants pour une meilleure rotation du stock, Via le comité d'engagement, contrôle renforcé et périodique de la concordance entre enveloppes budgétaires et l'exécution, Une attention devra être portée sur la perspective annoncée de passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire, Veille sur l'évolution réglementaire passant les EPF d'Etat soumis à une comptabilité budgétaire (OCB) vers une comptabilité hors comptabilité budgétaire (OHCB). La centralisation au sein du service comptable et financier des missions budgétaires et comptables relatives à l'activité foncière par la création de 2 postes dédiés d'assistants comptables métier. Mise en application de la réforme sur la responsabilité financière des gestionnaires publics, implication de chaque directeur dans la mise en œuvre d'actions de contrôle interne dans chaque direction, Contrôle de gestion renforcé par une mission d'audits, Rédaction d'une procédure de suivi des études financées par le fonds SRU, Poursuite du développement du module BUD dans le logiciel métier pour connaître l'impact financier avant toute décision ou conventionnement
Actions nouvelles en 2025
Suivi budgétaire mensuel par un pilotage des AE et CP, informations à la direction générale Poursuite de la mise en place d'outils de suivi (Dashboard) Réunions périodiques budgétaires avec les directions territoriales de suivi au niveau de chaque direction Procédure de clôture de conventions arrivant à échéance et dialogue plus régulier avec les collectivités concernées

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-2
---------------	------

Risque : **CONFLITS D'INTERETS**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DGA opérationnel
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les Directeurs Territoriaux/chargée mission instances

Evolution des risques	Nov 2023	Nov 2024
	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Conflit d'intérêt pour les administrateurs.

ACTIONS CORRECTIVES :

Mise en œuvre de temps de formation " sensibilisation aux conflits d'intérêt "
Information auprès des élus des risques encourus pour le non-respect des règles, des procédures
Veiller au suivi fait par le SGAR qui est destinataire des déclarations

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise à jour régulière du règlement intérieur institutionnel (RII) Note d'information pour les administrateurs sur le conflit d'intérêt après chaque renouvellement du Conseil d'Administration Production par chaque administrateur d'une déclaration personnelle d'intérêts après désignation
Actions à poursuivre en 2025
Suivi des déclarations d'intérêt des administrateurs
Actions nouvelles en 2025
Information du risque au conseil d'administration de mars

Risque : **Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)**

Probabilité d'occurrence	4	Responsable du risque	DGA support Frédéric Baligand Agent comptable
Impact	1	Service ou salarié chargé du suivi	Service finances Agence comptable

Evolution des risques	Nov 2023	Nov 2024
	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non-conformité des écritures, Non respect des objets de gestion, Non fiabilisation de l'actif immobilisé (inventaire physique et comptable), Signataire / utilisateur sans habilitation (qualité de l'ordonnateur non déléguée), Non respect du calendrier réglementaire.
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Veille réglementaire GBCP (Site internet Budget plus), Contrôle par sondage des écritures comptables.
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Habilitations informatiques à contrôler et à réactualiser Formation et information comptable à l'ensemble des intervenants EPFNA Dématérialisation à continuer Elaboration de procédures Note de clôture Auto contrôle du responsable de la direction des finances Contrôle interne régulier Vérification des délégations Certification des comptes par un commissaire aux comptes
Actions à poursuivre en 2025
Réflexion sur un éventuel budget rectificatif, Vérification de l'interaction avec le logiciel métier. Mise à jour de la décision "chaîne de la dépense", Passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire.
Actions nouvelles en 2025
Mise en œuvre d'Infinoé

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :

RE-2

Risque : Conformité fiscale

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DGA support
Service ou salarié chargé du suivi	Service Finances / Agence comptable

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024
Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Redressement fiscal,
Erreur d'application de TVA sur les acquisitions, cessions.

ACTIONS CORRECTIVES :

Maintenir une veille réglementaire,
Echanges avec les autres EPF sur les pratiques fiscales,
Interroger des cabinets extérieurs pour l'interprétation si nécessaire des textes,
Appui auprès de la DRFIP.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Formation sur les bases fiscales en matière de TVA foncière,
Mise en place du notaire unique,
Mise à jour de la base documentaire sur la fiscalité,
Créer un répertoire sous le serveur en commun pour toute la documentation fiscale,
Base documentaire interne sur les avis/analyses données par les juristes fiscaux,
Avoir recours aux rescrits si nécessaire,
Recours au réseau inter-EPF / réunions DAF.

Actions à poursuivre en 2025

Suivi des demandes et actions liées au retour du commissaire aux comptes,
Mise en place d'un suivi des exonérations de plus-value sur cession relative aux logement sociaux,
Poursuite de l'automatisation du traitement annuel pour le paiement des taxes foncières.

Actions nouvelles en 2025

/

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :	RE-3
---------------	------

Risque : Maitrise des risques / Contrôle interne financier

Probabilité d'occurrence	3	Responsable du risque	DGA support/ Agent comptable
Impact	3	Service ou salarié chargé du suivi	Référent CIF/ contrôleur de gestion

Evolution des risques	Nov 2023	Nov 2024
	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Le non respect du décret GBCP.

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi des préconisations du Vademecum 2021,
Mise en œuvre du contrôle interne.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Comité contrôle de gestion et pilotage, Groupe de travail piloté par le référent CIF, Sensibilisation de tous les acteurs (salariés, administrateurs) à la maitrise des risques, Actualisation des outils liés au contrôle interne, Suivi de l'espace dédié au contrôle interne, sous responsabilité du référent CIF et du contrôleur de gestion, Certification des comptes par un commissaire aux comptes, Evaluation des dispositifs existants.
Actions à poursuivre en 2025
Poursuite de la création des Organigrammes Fonctionnel Nominatif (OFN), Actualisation régulière des OFN réalisés, sous responsabilité du référent CIF et du contrôleur de gestion, Réalisation de deux audits dans l'année, Mise en œuvre d'un processus de traçabilité (contrôle interne et contrôle de gestion), Plan d'actions et mise en œuvre d'actions suite aux remarques du commissaire aux comptes, Renforcement de la responsabilité managériale dans le cadre de la réforme ordonnateur/comptable par la mise en œuvre du contrôle interne à niveau de chaque direction/service par le manager.
Actions nouvelles en 2025
Carte des processus sous responsabilité du référent CIF et du contrôleur de gestion.

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-1
---------------	------

Risque : Défaut de conseil aux collectivités

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	DGA opérationnel
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les directeurs territoriaux

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024
Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Rotation du stock insuffisante, Projet non approprié, Faire courir un risque financier aux collectivités en soutenant des projets disproportionnés, Insolvabilité ou difficulté de paiement lors des cessions.

ACTIONS CORRECTIVES :

Information annuelle des collectivités (COPIL / RDV), Production systématique de documents harmonisés récapitulant les engagements de la collectivité (CRAC), Utilisation du logiciel métier facilitant le suivi du stock, les acquisitions, les cessions, Possibilité de paiement anticipé échelonné pour minorer les difficultés de paiement lors des cessions, Etudes préalables avant les acquisitions pour déceler les dossiers sensibles, Veille réglementaire, anticipation réglementaire. Définition du projet avant conventionnement

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) transmis annuellement, Cadre conventionnel, Paiement anticipé échelonné, Démembrement de propriété, Utilisation du logiciel métier pour connaître la situation financière des collectivités pour proposer des projets et des modalités de paiement adaptés à leurs ressources.
Actions à poursuivre en 2025
Pilotage régulier, Refonte du fonctionnement du comité d'engagement , Mise en place d'un processus cession.
Actions nouvelles en 2025
Mise en place d'une nouvelle direction développement, Mise en place d'un nouveau comité " cession" Courrier d'information sur l'arrivée de l'échéance de la convention Création d'une boîte à outils à destination des collectivités Poursuite réflexion sur la modification du périmètre du comité d'engagement et plus globalement réflexion sur tous les comités

Risque : **Risque sur les biens acquis**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DGA opérationnel
Service ou salarié chargé du suivi	Directeur technique / Responsable du patrimoine

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024
Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Risque " ZAN", requalification du zonage,
Risques climatiques (retrait du trait de côte),
Risques environnementaux (diffusion pollution),
Risque sur le logement dégradé habité,
Risque d'intrusion et d'accidents pour les biens non occupés, les friches,
Risque pour la santé quand il y a des sites pollués,
Risque concernant la prime d'assurance
Risque de déclaration d'assurance non efficaces
Risque de non couverture par une assurance ou mal assuré pour le risque car mal défini
Risque de dénonciation par l'assureur du marché
Risque de sinistres sur des biens en mauvais état
Risque de squats
Risque d'incendie

ACTIONS CORRECTIVES :

Connaissance approfondie des biens préalablement à l'acquisition, prise en compte des politiques publiques (ex ZAN, documents d'urbanisme)
Vérification de la localisation du foncier / risques climatiques
Rédaction et mise en œuvre de procédures de sécurité
Sécuriser les sites de l'EPFNA et réfléchir aux choix des modes de gestion
Limiter les situations d'occupation à risque
Avoir une réflexion approfondie avant toute déclaration d'assurance
Audit externe des missions
Couverture des risques par une assurance en adéquation avec les risques

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Visite technique des sites et bâtiments de l'EPFNA avant acquisition, Vérification périodique des bâtis avec l'aide des équipes foncières, Suivre de très près les déclarations d'assurance et le marché "Assurance".
Actions à poursuivre en 2025
Responsabilisation des opérationnels dans le suivi et la gestion des bâtis acquis, Implication du notaire unique dans les process de sécurisation. Mise en œuvre d'un process des mesures de sécurisation, Ne pas acquérir de biens avec des locataires ou relogement par la collectivité avant acquisition ou procédure d'expulsion, Création d'un process de mise en œuvre et de suivi des déclarations du marché d'assurance, Vérifier que nous respectons bien nos obligations de débroussaillage des parcelles pour faire face aux risques incendie. Former les collaborateurs dans le cadre de notre nouveau marché assurance
Actions nouvelles en 2025
Suite à l'audit, les actions de mise en œuvre de la nouvelle organisation à mettre en place se répartissent en plusieurs ensembles à traiter : 1.Le positionnement de la gestion de patrimoine au sein de l'EPFNA et le rattachement hiérarchique. 2.L'affectation des postes aux gestionnaires actuels, la mise à jour des fiches de poste, l'adhésion des gestionnaires actuels à réussir, la mise en place des conditions d'animation des gestionnaires actuels dans la nouvelle organisation, la mise en place des back-up. 3.La mise en place de formations pour les gestionnaires actuels en conséquence des choix de la nouvelle organisation. 4.La mise en place du marché concernant la gestion technique sur le périmètre suivant : visites de biens, recueil / transmission d'informations sur l'évolution des biens, contrôle de l'entretien réalisés par les locataires, propositions d'interventions curatives ou préventives. 5.L'opportunité de passer des marchés complémentaires sur les activités qui ne correspondent pas aux spécialités de notre prestataire actuel 6.La rédaction de procédures pour mécaniser davantage les tâches de la gestion de patrimoine, surtout celles qui sont à la frontière avec d'autres services (le service travaux, le service finance et comptabilité, le service juridique). 7.La fiabilisation de la structure de la base des biens suivi. 8.La définition de tableaux de bord et autres tableaux de suivi à partager avec les autres directions et services de l'EPFNA. 9.La (re)définition d'une base documentaire et de modèles de documents à utiliser pour la gestion de patrimoine. 10.La préparation pour l'exercice 2025 d'un exercice budgétaire pour chaque bien sur la base d'un modèle simple de fiche budgétaire (sécurisation, énergies & fluides, travaux et entretien, contrôles réglementaires, charges de copropriété, divers).

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-3
---------------	------

Risque : **Respect de la norme RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)**

Probabilité d'occurrence	2	Responsable du risque	Directeur général
Impact	2	Service ou salarié chargé du suivi	Référent RGPD

Evolution des risques	Nov 2023	Nov 2024
	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non respect du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) Piratage informatique
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Accompagnement par un prestataire extérieur pour la mise en conformité.

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise en œuvre d'un registre des traitements Elaboration d'un plan d'actions et du plan de mise en œuvre des priorisations des actions Formation du référent RGPD Information interne
Actions à poursuivre en 2025
Plan d'actions et plan de mise en œuvre des priorisations des actions, Mise en place des actions définies.
Actions nouvelles en 2025
Nomination nouveau référent RGPD suite départ du référent RGPD

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 065

Cartographie des risques et plan d'actions associé du contrôle de gestion sociale pour l'année 2025

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu la présentation du contrôle de gestion sociale,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE la cartographie des risques du contrôle de gestion sociale ci-annexée ;
- VALIDE le plan d'action associé à ladite cartographie, pour mise en œuvre ne 2025 ;
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques du contrôle de gestion sociale et de son plan d'actions, et à signer le document afférent.

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Information sur le dispositif du plan de maîtrise des risques du contrôle de gestion sociale au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente information a pour but de présenter aux membres du Conseil d'administration le document synthétisant la cartographie des risques et le plan d'action qui y est associé, dans le cadre du dispositif de contrôle de gestion sociale au sein de l'EPFNA.

Ce contrôle s'inscrit dans le contrôle interne et y contribue pleinement. Le contrôle interne (CI) est un dispositif de pilotage qui permet l'atteinte contrôlée des objectifs d'une organisation par la gestion préventive de risques de dysfonctionnement. Il vise à maîtriser (diminuer ou éliminer) un risque identifié dans l'analyse du processus.

Reposant sur une traçabilité des processus liés aux activités et deux niveaux de contrôle, le CI concentre les efforts de surveillance sur des risques majeurs clairement identifiés et suivis dans un dispositif robuste et évolutif (plan de maîtrise des risques).

Le plan de maîtrise des risques a pour objectif de mettre en place des dispositifs de surveillance pour empêcher la réalisation d'un risque ou en limiter les conséquences dans des proportions acceptables. **Il permet de contribuer efficacement à la lutte contre les risques psychosociaux (RPS).**

Au cœur de la politique interne des entreprises, le contrôle de gestion sociale doit dresser un bilan quantitatif et qualitatif de la masse salariale et de son bien-être au travail. Il a pour ambition de trouver le parfait équilibre entre productivité et amélioration continue de la QVCT (Qualité de Vie et conditions au Travail).

Contrairement au contrôle de gestion traditionnel, qui sert à évaluer les ressources matérielles d'une entreprise, le contrôle de gestion sociale permet une estimation pertinente des prestations des équipes. Il permet ainsi de mesurer l'impact qu'elles ont sur les résultats produits par leur structure.

Le contrôle de gestion sociale a pour missions :

- d'optimiser les coûts des RH ;
de chercher et d'étudier les données sociales de l'entreprise ;
- d'effectuer des enquêtes et des études chiffrées en se basant sur les reportings et les différentes données collectées ;
- de conseiller la direction générale en indiquant les axes d'amélioration de l'établissement ;
- de proposer des solutions pour résoudre les problèmes rencontrés ;
- d'assurer une veille du secteur social. Pour ce faire, il doit toujours se tenir informer des réformes et évolutions, notamment en termes de réglementation ou de rémunération.

La maîtrise des risques est l'affaire de tous les collaborateurs, quelque soit leur niveau de responsabilité. Elle est exercée à 2 niveaux :

- contrôle de 1^{er} niveau :
 - auto-contrôle (avant et pendant l'action) : exercé par chacun des collaborateurs ;
 - contrôle mutuel : entre collaborateurs ;
 - contrôle de supervision ou "hiérarchique" ; exercé par le supérieur hiérarchique et/ou fonctionnel ;
- contrôle de 2^e niveau :
 - contrôle de corroboration: vérification de la bonne application des contrôles de 1er niveau (réalité et efficacité).

IMPACT PROBABILITE CRITIQUE	1 1 1 à 3	2 2 4 à 6	3 3 7 à 9
	risque improbable faible	risque probable moyenne	risque critique forte

PROCESSUS	SOUS PROCESSUS	IDENTIFICATION DES RISQUES		AUTO-CONTRÔLE & CONTRÔLE MUTUEL				CONTRÔLE DE SUPERVISION		CRITICITE DES RISQUES				CONTRÔLE DE CORROBORATION		CALENDRIER DE CONTRÔLE												Observations	Plan d'actions
		PROCÉDURES	Risques/faiblesses identifiées (liste non exhaustive)	Conséquences	Description du contrôle	Responsables	Responsable	IMPACT (I)	Probabilité (P)	Evolution des risques (criticité)	Périodicité	Responsable	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre					
RECRUTER	PHASE PREPARATOIRE AU RECRUTEMENT	BESON EN RECRUTEMENT	Sur ou sous-recrutement	Non respect des objectifs liés à la masse salariale. Non prise en compte des besoins de l'établissement et du service concerné, ayant entraîné un impact sur le fonctionnement et l'attente des objectifs de l'établissement.	Contrôler la pertinence du besoin (recrutement en corrélation avec les droits accordés).	DRH	DG	3	2	4	Semestrielle	CGS						X							X				
			Demande non conforme au besoin recrutement	Salaire recruté en insuffisance professionnelle (compétences insuffisantes) et/ou en excédent (taux de rémunération excessive) entraînant des objectifs de l'établissement. Salaire sur ou sous rémunéré.	Contrôler la demande sur le plan statutaire (quantitatif (nombre de postes, salaire) en s'appuyant sur les fiches de poste et la classification).	SRH	DRH	3	2	4	Annuelle	CGS													X				
			Délais d'exposition et de validation du besoin (demande formelle et fiche de poste) supérieurs à une semaine	Délais insuffisants pour pourvoir le poste à temps, obtenant le fonctionnement et l'attente des objectifs de l'établissement.	S'assurer d'une expression et d'une validation du besoin (fiche de poste) et d'un recrutement en moins de 5 jours ouvrés.	DT et CHEFS DE SERVICE	DG	2	3	4	Annuelle	CGS													X				
			Avis défavorable de recrutement par le CGE/FI	Non respect des objectifs liés à la masse salariale et observations sur la rémunération.	S'assurer d'avoir un avis favorable du CGE/FI.	SRH	DRH	3	1	3	Annuelle	CGS														X			
			Non respect des règles de discrimination	Discrimination directe ou indirecte sanctionnée civilement et pénalement.	Contrôler le respect des règles de non-discrimination.	SRH	DRH	3	1	3	Annuelle	CGS														X			
		OFFRE D'EMPLOI	Délais de rédaction et de validation de l'offre, délais supérieurs à une semaine à compter de la validation du besoin	Délais insuffisants pour pourvoir le poste à temps, obtenant le fonctionnement et l'attente des objectifs de l'établissement.	S'assurer d'une rédaction et d'une validation de l'offre, délai en moins de 5 jours ouvrés.	SRH pour rédaction / DG pour validation	DRH	2	3	4	Semestrielle	CGS							X							X			
			Absence de diffusion interne ou diffusion à posteriori	Impossibilité pour les collaborateurs de postuler.	S'assurer de la diffusion en interne avant la diffusion en externe.	SRH	DRH	2	2	4	Annuelle	CGS														X			
			Diffusion partielle sans user de tous les canaux de diffusion (exemple : utilisation APEC pour les cadres)	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	S'assurer de la diffusion de l'offre par tous les canaux appropriés.	SRH	DRH	2	2	4	Annuelle	CGS														X			
			Absence de sourcing externe (au regard des moyens mis à disposition)	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	Effectuer une recherche de candidats potentiels des le besoin en recrutement validé ; rélier l'offre 2 fois par mois pendant la durée du recrutement.	SRH	DRH	1	2	3	Annuelle	CGS														X			
			Absence de sourcing interne	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	Archiver et suivre toute candidature reçue, y compris spontanée.	SRH	DRH	1	1	3	Annuelle	CGS															X		
	PHASE DE SELECTION	CANDIDATURES	Délais de validation des candidatures éligibles à un entretien supérieurs à 2 jours ouvrés à compter de l'envoi des candidatures par le SRH	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	S'assurer d'une validation des candidatures éligibles à un entretien en moins de 2 jours ouvrés après transmission par le SRH.	DG	DRH	3	3	3	Semestrielle	CGS							X							X			
			Absence de suivi régulier des candidatures sur les sites où elles sont publiées	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	Suivi 2 fois par semaine des candidatures.	SRH	DRH	2	2	4	Annuelle	CGS														X			
			Suivi non rigoureux des candidatures dans le tableau affiché	Difficultés pour le pliage (plan action égalité H/F, BDESE...)	Renseigner systématiquement et immédiatement le tableau des candidatures.	SRH	DRH	2	1	3	Annuelle	CGS														X			
			Absence de réponse aux candidatures ou réponse au-delà de 3 semaines	Marque employeur déclinatoire	Répondre en moins de 3 semaines à réception de la candidature.	DG pour réponse / SRH pour transmission aux candidats.	DRH	3	3	3	Semestrielle	CGS							X							X			
			Programmation tardive des entretiens après validation des candidatures éligibles à un entretien	Candidatures insuffisantes quantitativement et/ou qualitativement, obtenant totalement le recrutement ou générant un recrutement de qualité insuffisante.	Inscrire comme priorité en agenda les entretiens des candidats jugés sélectionnés.	SRH pour coordination / DG pour priorisation	DRH	3	3	3	Semestrielle	CGS							X								X		
EMBAUCHE	ENTRETIENS D'EMBAUCHE	Non utilisation de la grille d'entretien ou utilisation incomplète	Recrutement inadéquat obtenant le recrutement et l'attente des objectifs de l'établissement.	Utiliser l'entretien et l'entretien la grille d'entretien.	tous les collaborateurs participant à l'entretien	DRH	2	2	4	Annuelle	CGS														X				
		Non respect des règles de discrimination	Discrimination directe ou indirecte sanctionnée civilement et pénalement.	Contrôler le respect des règles de non-discrimination.	SRH	DRH	3	2	6	Annuelle	CGS														X				
		Suivi non rigoureux des candidatures dans le tableau affiché	Difficultés pour le pliage (plan action égalité H/F, BDESE...)	Renseigner systématiquement et immédiatement le tableau des candidatures.	SRH	DRH	2	2	4	Annuelle	CGS														X				
		Absence de réponse aux candidatures ou réponse au-delà de 3 semaines après le dernier entretien.	Marque employeur déclinatoire	Répondre en moins de 3 semaines après le dernier entretien.	DG pour réponse / SRH pour transmission aux candidats.	DRH	3	2	6	Annuelle	CGS														X				
		Absence ou défaut de processus d'intégration	Intégration insuffisante ou trop longue obtenant le fonctionnement et l'attente des objectifs de l'établissement.	S'assurer de la mise en œuvre et du respect du processus d'intégration : projeté en agenda les entretiens d'intégration.	SRH pour planification / DG pour mise en œuvre	DRH	3	2	6	Semestrielle	CGS							X							X				
	CONTRACTUALISATION	Absence de désignation d'un parainvité	Intégration insuffisante ou trop longue obtenant le fonctionnement et l'attente des objectifs de l'établissement.	Solliciter le volontariat et à défaut le faire désigner.	SRH	DRH	1	2	3	Annuelle	CGS															X			
		Défaut de fourniture par l'établissement de l'ensemble des documents obligatoires	Visa de procédure	Assurer de la fourniture des documents par l'enregistrement dans le document d'intégration.	SRH	DRH	3	1	3	Semestrielle	CGS							X								X			
		Non-conformité du dossier individuel dont mutuelle.	Défaut d'administration du collaborateur.	Contrôler la complétude et la transmission des documents.	SRH	DRH	3	2	6	Semestrielle	CGS							X								X			
		Défaut de saisie des données dans le SRH (entretien et dossier sous Eurax).	Défaut d'administration du collaborateur.	Contrôler la saisie du dossier dans le SRH.	SRH	DRH	3	2	6	Semestrielle	CGS								X							X			
		Absence de signature du contrat (-48h pour l'entretien et dossier sous Eurax). Défaut de conformité.	Visa de procédure.	Contrôler la conformité du contrat, de sa saisie dans le SRH et de la transmission des documents. Fournir une copie à l'intéressé.	SRH	DRH	3	2	6	Semestrielle	CGS								X							X			

CGEFI	contrôleur général économique et financier
CGS	contrôle de gestion sociale
CPAM	caisse primaire d'assurance maladie
DAT	déclaration d'accident de travail
DGA	direction générale
DGA	directeur général adjoint
DRH	directeur ressources humaines
DSN	déclaration sociale nominative
EAE	entretien annuel d'évaluation
HSUP	heures supplémentaires
PDC	plan de développement des compétences
RGPD	règlement général sur la protection des données
SIRH	système d'information ressources humaines
SRH	service ressources humaines
VMP	Visite médicale périodique

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 066

Convention de réalisation n°33-24-148 d'actions foncières pour le projet urbain BRAZZA à Bordeaux entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-24-148 d'actions foncières pour le projet urbain BRAZZA à Bordeaux entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 60 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-24-148 d'actions foncières pour le projet urbain BRAZZA à Bordeaux entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA

Contexte : Depuis les deux dernières décennies, Bordeaux Métropole a mené d'importantes opérations d'aménagement en vue de requalifier de larges quartiers (Bordeaux Lac, Brazza, Mérignac Soleil, Floirac les quais, etc...) de son territoire et de faire émerger de nouveaux lieux de vie attractifs. A l'heure de la transition écologique, les obligations liées au « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et le cadre juridique de la loi « Climat et Résilience » nécessitent la recherche de nouvelles opportunités foncières permettant de répondre aux besoins de la Métropole de Bordeaux en termes de production de logement et de développement économique.

Projet : Les phases opérationnelles 2 et 3 du projet Brazza prévoit la production d'environ 2350 logements et une part d'activités commerces, artisanats, bureaux...

Durée : échéance au 31/12/2032

Montant : 60 000 000€

Garantie de rachat : Bordeaux Métropole

Périmètre : UP 66

CONVENTION DE REALISATION D' ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX



Rappel du contexte partenarial avec Bordeaux-Métropole

- L'EPFNA est compétent sur le territoire de Bordeaux-Métropole depuis 2017
- Bordeaux-Métropole a d'abord mobilisé l'EPFNA sur des fonciers AU sur des portages longs (10 ans) ainsi qu'en préemption sur des bâtis isolés supports de projets immobiliers de taille modeste
- Cela a donné une montée en charge modérée pas compatible avec les objectifs du PPI 2018-2022 (13 M€ de réalisé pour 75M€ programmé)

En 2023 engagement de discussions afin de :

- Augmenter le volume d'intervention en privilégiant les « gros dossiers »
- Privilégier de la maîtrise foncière à vocation opérationnelle (durée de portage courte) et ayant un impact dans la production de logements

Année	Montant Acquisition	Montant cession	Stock
2019	5,66 M€		5,66 M€
2020	3,98 M€		9,64 M€
2021	0,13 M€		9,77 M€
2022	3,44 M€		13,21 M€
2023	6,45 M€	-1,44 M€	18,22 M€
2024	9,77 M€	-6,46 M€	21,53 M€

Convention	Surface	Montant
Multisites Nov 2022	30 sites stratégiques ciblés sur 13 communes 4,7 km².	30 M€
Stratégique Nov 2019	Veille sur les secteurs de développements 163 km²	27 M€
BRAZZA	Projet urbain de Brazza	60 M€
	TOTAL	117 M€

CONVENTION DE REALISATION D'ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX



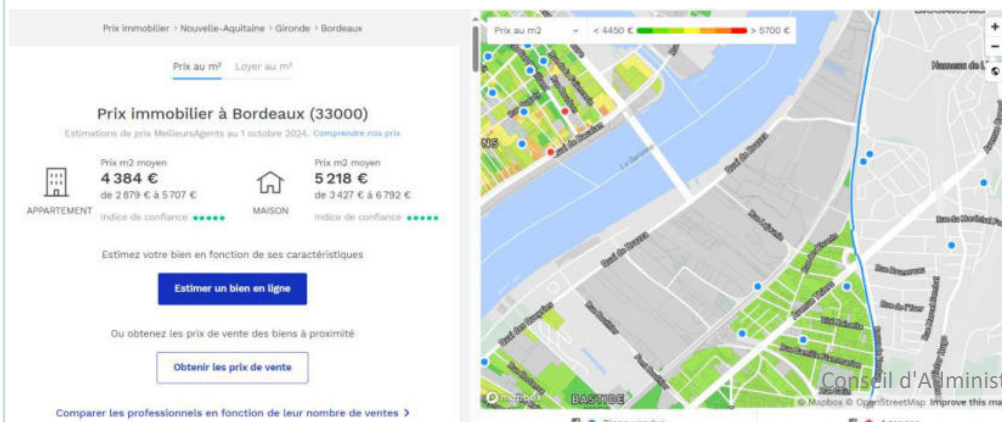
Situation: Situé sur la rive droite de la ville de Bordeaux,
261 804 habitants en 2021



Localisation:



Marché: Zone tendue, ville déficitaire – 20%



Identification du bien:

Perimètre de réalisation contenant:

- 11 comptes de propriété,
- 22 parcelles
- portant sur 11ha avec environ 3,2ha bâtis.

Périmètre d'étude de 53ha comprenant les phases 1,2 et 3
Le site est actuellement occupé par une trentaine d'entreprises.

Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

30

CONVENTION DE REALISATION D' ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX

Projet revente opérateurs et collectivité – logements /services/commerces



Etude capacitaire plan et 3D

Phases 2 & 3



La phase 1 est en cours de filialisation

Les phases 2 et 3 du projet prévoit la création d'environ **2350 logements, des espaces bureaux, commerces et activités artisanales.** les caractéristiques principales de ce projet est le retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent aux attendus des orientations stratégiques de l'EPFNA (OSE).

L'EPF interviendra en maîtrise foncière, travaux de proto aménagement et la cession d'une dizaine de macro lots aux opérateurs.

CONVENTION DE REALISATION D’ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX



Projet production de 2350 logements



Programme de l’opération prévisionnel :	
Nombre de logements prévus	Env. 2350 logements
Dont logements locatifs sociaux	40% soit env. 940 log
Dont accession sociale	20% soit env. 470 log
Dont accession libre	40% soit env. 940 log
Surfaces d’activités prévues	27 315 m² SP
Bureaux	9 539 m² SP
Artisanat	10 928 m² SP
Commerces	6 848 m² SP



Outils et actions:

Maitrise foncière (amiable, préemption, DUP),
Gestion et securisation des biens,
Travaux de proto aménagement (demolition, depollution, renaturation),
Cession des lots à opérateurs
Conseil



Planning, taches et missions confiées à l’EPFNA (travaux, etc..)

trimestre	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	1er	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e				
Conventionnement																																				
Pré-conventionnement																																				
Mise en place convention																																				
Démarches maîtrise foncière																																				
Portage foncier/travaux																																				
Démolition																																				
Dépollution																																				
Préparation des fonciers																																				
Commercialisation																																				
Préparation document consultation																																				
AAP /cessions																																				
Encadrement projets et travaux																																				
Finalisation et clôture de la convention					Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024																															

Economie du projet

Bilan prévisionnel maitrise foncière et proto aménagement hors VRD

Dépenses prévisionnelles		
1-Études Générales et Stratégiques	100 000 €	enveloppe
2-Maitrise Foncière	39 638 650 €	
Frais juridique	300 000 €	enveloppe
frais notaire /procedures	539 745 €	2% montant total acquisitions
frais divers	1 500 000 €	enveloppe
sous-total	41 978 395 €	
3-Travaux		
Etudes/diag/sondages	360 000 €	
Démolition/désamiantage	3 252 167 €	
Dépollution	9 707 810 €	
Spot depollution	3 500 000 €	
Etudes/sondages/diag	360 000 €	
Honoraire BET	2 200 000 €	
Aléa	3 175 995 €	
sous-total	22 555 972 €	
4-Frais de Gestion/Sécurisation	1 000 000 €	
5- Impots fonciers	4 048 088 €	
Total depenses	69 682 455 €	
Recettes prévisionnelles		
7-Produits réels de cession	56 337 460 €	
8-Subventions (fonds vert...)		
9-Produits de Gestion (Loyers et Charges) titrées		
sous-total	56 337 460 €	
Déficit prévisionnel	13 344 995 €	

Bilan réalisé selon ESG 2024

Les comptes des collectivités



BORDEAUX METROPOLE - Gironde
Population : 830 284 habitants
BORDEAUX METROPOLE

2023202220212020201920182017Autres exercicesCommunes du GFP

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	1 479 696	1 782
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	1 303 346	1 570
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	176 350	212
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 057 307	1 273
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D	1 066 551	1 285
Capacité d'autofinancement brute = CAF	293 576	354
Encours de la dette au 31/12/N	1 479 958	1 782

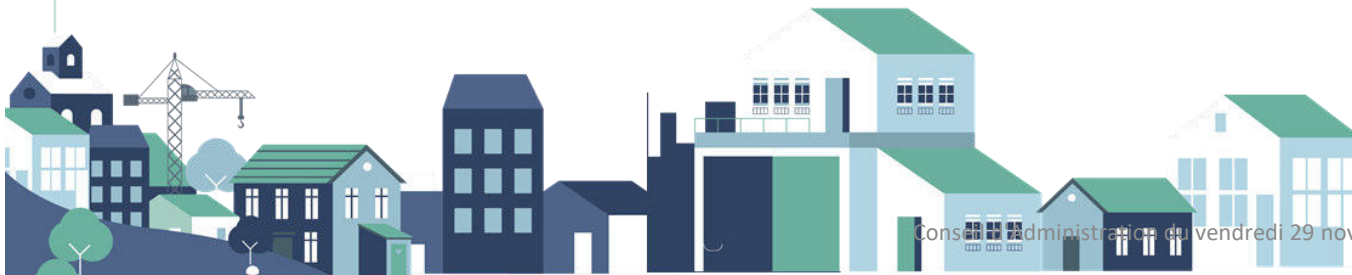
Chiffres clésFiscaltéÉchelle détaillée

La garantie financière de l’opération est portée par la métropole de Bordeaux

CONVENTION DE REALISATION D'ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX



- Nature de la convention : convention de réalisation
- Nom des signataires : EPFNA/Bordeaux Métropole
- Objet: cession à opérateurs et collectivité
- Montant : en-cours 60 000 000 €
- Garant de rachat : Bordeaux métropole
- Date échéance convention : 31/12/2032
- Mission attendues : Acquisition, portage, travaux démolition/dépollution, cession à opérateurs et collectivité



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

34

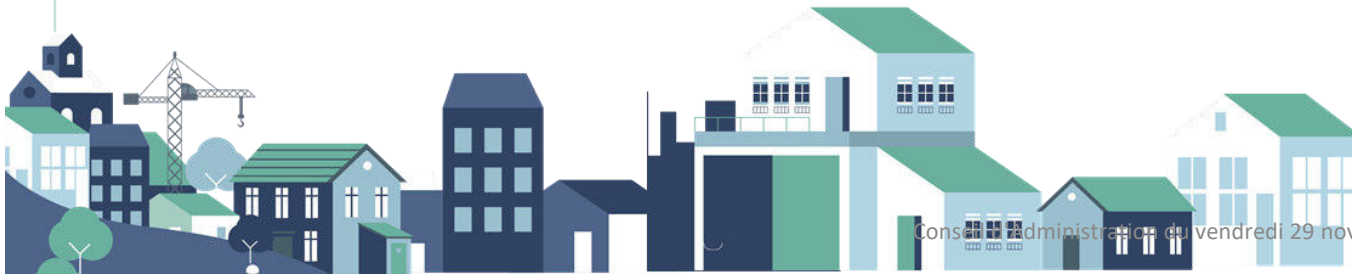


❑ La convention Brazza (2350 logements) représente :

- Equivalent environ 14% de l'objectif cible de l'EPF dans son PPI en nombre de production de logement et 16 % en poids financier
- Pour mémoire, l'avancement des objectifs du PPI en nombre de logements programmés pour l'année 2023 est de 62%

❑ La convention répond également aux objectifs suivants :

- Production de logements
- Requalification des espaces existants
- Reconversion des friches



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

35

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°33-24-148

D'ACTIONS FONCIERES POUR LE PROJET URBAIN BRAZZA A BORDEAUX

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé – Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex – représentée par sa Présidente, **Madame Christine BOST**, agissant en vertu de la délibération n° 2024-xxx du Conseil de Bordeaux Métropole du 6 décembre 2024,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** », « **Bordeaux Métropole** » 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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2024- du 29 novembre 2024.

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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
ARTICLE I : CADRE DE LA CONVENTION	5
1.1. Objet de la convention	5
1.2. Documents contractuels.....	6
1.3. La convention cadre.....	6
ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION.....	7
ARTICLE 3 : PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNEL	7
3.1. Le programme et plan guide	7
3.2. Le phasage prévisionnel de la convention	7
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	7
4.1. Engagements de l'EPFNA	7
4.2. Engagements de Bordeaux Métropole	8
ARTICLE 5 : MISSIONS DE L'EPFNA.....	8
5.1. Réalisation d'études et expertises immobilières et foncières	8
5.1.1. Modalités de réalisation des études liées à la connaissance des fonciers.....	9
5.2. Maitrise foncière	9
5.2.1. L'acquisition amiable.....	9
5.2.2. La préemption	9
5.2.3. L'expropriation	9
5.3. Gestion des biens.....	10
5.3.1. Biens acquis par l'EPFNA	10
5.3.2. Biens acquis par Bordeaux Métropole	10
5.4. Réalisation des travaux de proto aménagement	11
5.4.1. Travaux de libération des fonciers (démolition – désamiantage).....	11
5.4.2. Travaux de dépollution et remise en état des sols	12
5.5. Valorisation et commercialisation des fonciers	12
5.6. Cessions des parcelles nécessaires à la réalisation des espaces et équipements publics	12
ARTICLE 6 : ASSURANCES EN TANT QUE PROPRIETAIRE.....	13
ARTICLE 7 : ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION.....	14
7.1. Plafond de dépenses	14
7.2. Modalités de financement et de paiement des études	14
7.3. Accord préalable de la personne publique garante	14
7.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante	15

7.5. Boni d'opération	16
ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION	16
ARTICLE 9 : INSTANCES DE PILOTAGE	16
9.1. Comité de Pilotage	17
9.2. Réunions de suivi technique	17
ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES DONNEES	17
ARTICLE 11 : PROTECTION DES DONNEES.....	18
ARTICLE 12 : COMMUNICATION	18
ARTICLE 13 : CONDITIONS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION	19
ARTICLE 14 : RESILIATION DE LA CONVENTION	19
ARTICLE 15 : CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES	20
ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA CONVENTION.....	22
ANNEXE 2 – PROGRAMME ET PLAN GUIDE	24
ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER	25
ANNEXE 4 – PLANING PREVISIONNEL	25
Annexe 5 : LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET L'EPFNA CONCERNANT LES TRAVAUX DE PROTO AMENAGEMENT ET LES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS.....	26

PRÉAMBULE

Depuis les deux dernières décennies, Bordeaux Métropole a mené d'importantes opérations d'aménagement en vue de requalifier de larges quartiers (Bordeaux Lac, Brazza, Mérignac Soleil, ZAC des quais à Floirac, etc...) de son territoire et de faire émerger de nouveaux lieux de vie attractifs. Le prochain achèvement de ces opérations conduit Bordeaux Métropole à développer des outils adaptés aux nouveaux enjeux rencontrés.

A l'heure de la transition écologique, les obligations liées au « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et le cadre juridique de la loi « Climat et Résilience » nécessitent la recherche de nouvelles opportunités foncières permettant de répondre aux besoins de la Métropole de Bordeaux en termes de production de logement et de développement économique.

A partir de 2018, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont convenu d'un partenariat permettant d'intervenir sur des secteurs d'aménagement de long terme ainsi que des opérations de renouvellement urbain, de densification ou de rénovation/réhabilitation.

Le quartier de Brazza, situé au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, en vis-à-vis des Bassins à flot et de la Cité du vin, est dans une situation géographique et historique stratégique. Bordé par la ceinture des boulevards, desservi par plusieurs transports en commun et par la gare de Cenon Pont Rouge, Brazza bénéficie d'une inaccessibilité remarquable.

Balcon sur la Garonne et sur le Parc aux Angéliques, Brazza est adossé aux coteaux grâce au futur projet de reconversion d'une large emprise ferroviaire : la « Brazzaligne ». Une partie accueille encore des trains, et pourra demain s'inscrire dans le réseau de transport métropolitain. Le reste, inutilisé aujourd'hui, sera l'espace des loisirs et des mobilités douces.

Sur 53 hectares, Brazza prévoit la requalification de friches économiques et industrielles via la réalisation d'un nouveau quartier mixte qui comprendra 4 800 logements, des équipements ludiques et sportifs, des activités économiques (y compris des artisans), de l'hôtellerie, des équipements publics, et des pôles d'attraction d'échelle métropolitaine. Très verdoyant, le quartier propose de multiples façons d'habiter la ville. Ce projet participe ainsi à l'effort de la collectivité pour la production de logements, notamment sociaux en réponse à ses enjeux démographiques tout en respectant les objectifs du ZAN (opération de recyclage foncier).

L'opération Brazza est ainsi une opération d'aménagement d'intérêt métropolitain telle que définie dans la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015. Elle est aujourd'hui menée en régie par les équipes de Bordeaux Métropole via un mode d'aménagement « négocié » avec les opérateurs privés.

Le projet est entré en phase opérationnelle depuis 2019, les premières opérations de logements ont été livrées à partir de 2021.

La présente convention concerne une partie du quartier Brazza à Bordeaux qui n'est pas encore rentrée dans une phase de réalisation.

Ce quartier fait désormais face au lancement des phases opérationnelles 2 et 3, comprenant la production d'environ 2350 logements, dans un contexte nouveau de crise immobilière et économique et sur des tènements fonciers nécessitant désormais une maîtrise publique, faute d'accord avec les propriétaires privés.

Convention de réalisation EPFNA / Bordeaux Métropole n° 33-24-148

Page 4 sur 27

En cela, les caractéristiques principales de ce projet de retraitement de friches artificialisées pour la production massive de logements en centre urbain répondent aux attendus des orientations stratégiques de l’EPFNA (OSE).

Ce contexte de renouvellement urbain nécessite un interventionnisme fort de la puissance publique, pour pallier aux difficultés nombreuses à lever pour permettre une telle réalisation (maitrise foncière, mise en état des sols, comptabilité DLE et PPRI, etc..). Pour cela, Bordeaux Métropole et l’EPFNA œuvrent pour la mise en place de conditions nécessaires à la finalisation de la réalisation de ce quartier, suivant les dispositions programmatiques et urbaines.

Bordeaux Métropole et l’EPFNA ont établi l’ensemble des dispositions de la présente convention.

Documents d’urbanisme en vigueur :

PLU (i)	16 décembre 2016	dernière modification : 2 février 2024 (11 ^e modification)
SCOT	13 février 2014	

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE I : 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 Bordeaux Métropole et l’EPFNA en vue de la réalisation du projet urbain Brazza.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- les périmètres et le projet qui sont l’objet de la présente convention
- les missions, 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
X	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 exprès 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 s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-092 signée le 17 janvier 2023, conformément aux délibérations du conseil communautaire n° 2022-668 du 24 novembre 2022 et du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2022-067 en date du 24 novembre 2022.

Aucun lien juridique ni financier n'est établi entre la convention cadre ci-dessus mentionnée et la présente convention.

Cette convention cadre a pour objectif de définir les objectifs partagés par Bordeaux Métropole et l'EPFNA :

- décliner la stratégie foncière de Bordeaux Métropole dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et définissant les zones d'intervention prioritaires afin de produire plus de logements aidés ;
- fixer les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs communautaires et communaux et d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations ;
- préciser les modalités d'intervention de l'EPFNA.

ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION

Une procédure de déclaration d'utilité publique va être déposée à l'échelle des 53 hectares du projet Brazza. 11 comptes de propriétés regroupant 22 parcelles feront l'objet d'une enquête parcellaire.

Le périmètre de la convention est composé de :

- Un périmètre de réalisation contenant les 11 comptes de propriété objet de l'enquête parcellaire
- Un périmètre d'étude correspondant au secteur de projet Brazza objet de la déclaration d'utilité publique soit environ 53 ha.

La liste des parcelles et la cartographie des deux périmètres sont présentées en annexe 1.

ARTICLE 3 : PROGRAMME ET CALENDRIER PREVISIONNEL

3.1. Le programme et plan guide

Le programme prévisionnel issu du plan guide Brazza est détaillé en annexe 2. Ce dernier peut être amené à évoluer.

Ce dernier fera l'objet d'une phase d'approbation selon les procédures en vigueur et sera susceptible d'évoluer suivant les enjeux et contextes.

3.2. Le phasage prévisionnel de la convention

Le phasage prévisionnel est le suivant

- Conventionnement : fin 2024
- Maitrise foncière et procédures associées : 2025 -2031
- Travaux de libération des fonciers et proto aménagement : 2025-2029
- Commercialisation :
 - Préparation : 2026
 - Appel à projet – 1^{ère} phase : 2027
 - Appel à projet – 2^{ème} phase : 2028
- Cessions foncières aux opérateurs : au plus tard 2031
- Clôture de la convention (rachat, transfert des biens) : 2032

Le synoptique du calendrier prévisionnel du projet est présenté en annexe 3.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

4.1. Engagements de l'EPFNA

L'EPFNA s'engage sur les points suivants :

- Mener les missions de réalisation d'études, de maîtrise du foncier, de gestion des biens, de travaux de proto aménagement et de commercialisation décrits à l'article 5 de la présente convention dans les limites du plafond global des dépenses déterminé à l'article 7
- Mobiliser en conséquence les moyens humains (internes ou prestations de service) pour l'exécution des missions confiées
- Assurer le suivi financier de la convention et en rendre compte annuellement à Bordeaux Métropole (article 7)
- Solliciter l'accord préalable de la collectivité selon délégation en vigueur sur l'engagement des dépenses tel que défini à l'article 7 sauf dans l'hypothèse d'une fixation judiciaire du prix qui s'imposera à l'EPFNA.
- Procéder aux alertes et tenir régulièrement informée Bordeaux Métropole de l'état d'avancement de la convention selon la gouvernance politique et technique fixée à l'article 9
- Communiquer à Bordeaux Métropole tout livrable ou information sur l'exécution de la convention
- Céder les fonciers à l'opérateur choisi par Bordeaux Métropole à l'issue des appels à projets (article 5)
- Assurer la clôture de la présente convention (article 7)

4.2. Engagements de Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole s'engage sur les points suivants :

- Mobiliser l'ingénierie interne nécessaire pour le suivi et la mise en œuvre de la présente convention
- Conduire les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, phase administrative DUP)
- Conduire les études règlementaires nécessaires à la mise en œuvre du projet (actualisation si nécessaire du DAE, évolution si besoin du PLU, etc.)
- Conduire les études urbaines, paysagères et techniques nécessaires à l'exécution du plan guide et établir les fiches de lots de commercialisation des ilots
- Communiquer l'ensemble des études existantes ou données en sa possession nécessaires à l'exécution des missions de l'EPFNA.
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur (article 7)
- Conduire les travaux d'espaces publics pour assurer la viabilisation des terrains cédés
- Mobiliser les moyens nécessaires au relogement et à la relocalisation des occupants.

ARTICLE 5 : MISSIONS DE L'EPFNA

5.1. Réalisation d'études et expertises immobilières et foncières

L'EPFNA se chargera de la réalisation et du pilotage de l'ensemble des études lié à la connaissance des fonciers à acquérir en matière environnementale, technique, juridique, financier ou économique... L'EPFNA mènera également les expertises (immobilières, juridiques, foncières...) nécessaires à la maîtrise foncière.

5.1.1. Modalités de réalisation des études liées à la connaissance des fonciers

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

5.2. Maîtrise foncière

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

5.2.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA assistera Bordeaux Métropole dans la conduite des négociations amiables. Il pourra être amené à conduire directement les négociations amiables en vue d'une acquisition sur certains fonciers à la demande expresse et uniquement de Bordeaux Métropole.

5.2.2. La préemption

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

Par délibération en date du 15 mars 2024, la Présidente est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté 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.

5.2.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de Bordeaux Métropole 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 (de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation), l'EPFNA interviendra selon les modalités suivantes

Convention de réalisation EPFNA / Bordeaux Métropole n° 33-24-148

Page 9 sur 27

- Bordeaux Métropole mettra en œuvre la phase administrative de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Bordeaux Métropole sera désignée comme bénéficiaire de la DUP,
- Bordeaux Métropole demandera la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
- Bordeaux Métropole demandera à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et Bordeaux Métropole.

5.3. Gestion des biens

L'équipe de gestion du patrimoine de l'EPFNA est composée de gestionnaires immobiliers et d'un assistant comptable dédié. En tant qu'acteur du portage immobilier, l'EPFNA a les compétences nécessaires et l'expérience pour gérer une grande variété de biens à travers toute la Nouvelle-Aquitaine.

5.3.1. Biens acquis par l'EPFNA

Le travail de gestion du patrimoine englobe diverses responsabilités, notamment :

- **la gestion des baux en cours** lors de l'acquisition des biens : collecte des loyers, émission des quittances, gestion des impayés, résolution des litiges, évictions, ajustements des charges, suivi des assurances et des contrats de location variés (tels que les biens tertiaires, résidentiels, ou à usage temporaire), que ce soit en propriété unique ou en copropriété.
- **le suivi technique des biens, incluant les travaux, la gestion courante et la gestion des sinistres** en raison de la durée prolongée de nos acquisitions et de leur diversité.
- **la gestion transitoire et événementielle des biens**. Pour cela l'EPFNA établit des conventions d'occupations précaires pour les biens vacants en bon état, afin de les mettre à disposition des collectivités, des associations, etc.
- **La sécurisation et lutte contre les squats et occupations illégales des propriétés**. Ce point est pour l'EPF est une priorité, compte tenu de son vaste patrimoine de 1104 bâtiments et 1183 locaux répartis dans toute la région Nouvelle-Aquitaine. Une approche spécifique de la gestion des squats vise à trouver un équilibre entre les aspects sociaux, légaux et pratiques, tout en s'efforçant de résoudre les problèmes sous-jacents ayant conduit à l'occupation des squats. Cela nécessite une collaboration étroite avec les autorités compétentes, en particulier avec les préfetures, et une réactivité forte, actions et responsabilités centralisées auprès d'une personne référente au sein de l'EPFNA.
En cas de squat – ponctuels, temporaires ou permanents - une procédure devra être entreprise par l'EPFNA, sans attendre, afin de faire quitter les occupants des lieux sans qu'ils puissent revenir, en prenant les mesures de sécurisation nécessaires.

5.3.2. Biens acquis par Bordeaux Métropole

L'EPFNA et Bordeaux Métropole étudieront la possibilité de recourir à un groupement de commandes afin d'assurer une gestion efficace des biens acquis par les deux parties.

5.4. Réalisation des travaux de proto aménagement

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto aménagement ((démolition, désamiantage, dépollution, remise en état des sols) sur les fonciers acquis par l'EPFNA au sein du périmètre de la convention.

Les modalités de réalisation des travaux de proto aménagement et les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA sont détaillées en annexe 5 de la présente convention.

Les travaux de mise en état des sols pour une « mise en prêt à l'emploi » des fonciers maîtrisés font partie des actions de l'EPFNA. L'EPFNA n'est pas compétent pour réaliser des travaux d'aménagement (viabilisation, construction d'équipements).

Dans ce contexte, le cout de ces travaux est intégré dans le portage foncier de la convention, et sont mis en œuvre au moyen d'une ingénierie mis à disposition par l'EPFNA.

L'EPFNA et Bordeaux Métropole étudieront la possibilité de recourir à un groupement de commandes afin d'assurer la réalisation des travaux de proto-aménagement sur les fonciers propriété de l'EPFNA et de Bordeaux Métropole.

5.4.1. Travaux de libération des fonciers (démolition – désamiantage)

Le site de Brazza, est fortement occupé par du bâti d'entrepôt, avec une présence d'amiante visible à l'œil nu, par exemple dans les couvertures de toiture. En vue de la constitution du projet urbain défini par Bordeaux Métropole, ces biens devront être démolis.

Pour assurer une gestion efficace de ces démolitions et limiter les temps de portage et de gestion sécuritaire du site, l'EPFNA mettra en place un rétroplanning avant l'acquisition. Cela permettra de démarrer les travaux de démolition dès que possible. Pour cela, L'EPFNA anticipera les autorisations d'urbanisme, les diagnostics et la consultation de maîtrise d'œuvre afin de réduire au maximum les délais administratifs. Cette approche proactive contribuera à minimiser les coûts de portage, tels que les impôts, les assurances et les frais d'entretien, tout en réduisant les risques de squat.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien (notamment du PLUI) et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même. Les permis de démolir sollicités par l'EPFNA sont délivrés par le préfet.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de Bordeaux Métropole. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de Bordeaux Métropole 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.

5.4.2. Travaux de dépollution et remise en état des sols

Concernant le site de Brazza, les terrains sont réputés pollués en raison de l'histoire industrielle du quartier, avec de nombreuses usines ayant été installées dans la zone. De plus, il s'agit de terrains remblayés situés dans une zone inondable.

La mise en place d'une politique de gestion des terres polluées à l'échelle de la zone pourrait être une solution intéressante pour permettre leur réutilisation sur place, tout en respectant les normes environnementales en vigueur et en réalisant des économies d'échelle en optimisant les coûts.

Il conviendra de réaliser un plan de sondages pollutions et des études géotechnique au plus tôt, il pourra être envisager de réaliser ces sondages sous DUP, en amont de l'acquisition. La trame de sondage sera adaptée en fonction du devenir du terrain (espaces publics ou lots immobiliers).

5.5. Valorisation et commercialisation des fonciers

Dans le cadre de l'intervention sur le projet Brazza, les cessions interviendront au bénéfice d'opérateurs désignés par Bordeaux Métropole suite à l'organisation de procédures de consultations d'opérateurs menées par l'EPFNA pour la cession de charges foncières et suivants des modalités et attendus.

La cession intégrera donc les obligations en matière de construction, d'aménagement, développement durable, capacité financière qui seront définis par Bordeaux Métropole. Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base du cahier des charges prescriptif résultant de ce travail. Et sur la base du prix de cession fixé par Bordeaux Métropole au regard :

- de sa connaissance du prix de revient prévisionnel foncier
- de ses attendus programmatifs et qualitatifs
- et de sa capacité à assumer le différentiel financier pouvant être induit par ces deux derniers paramètres, dans le cadre de sa garantie de rachat auprès de l'EPFNA.

La méthodologie de travail sera arrêtée par Bordeaux Métropole et l'EPFNA à l'occasion des comités de pilotage et réunions de suivi.

5.6. Cessions des parcelles nécessaires à la réalisation des espaces et équipements publics

Bordeaux Métropole rachètera les emprises des espaces et équipements publics selon les besoins et calendriers opérationnels de réalisation des différents îlots, espaces et équipements publics. Ce calendrier opérationnel sera défini et ajusté au fur et à mesure des acquisitions et libérations des fonciers nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

Les parties définiront dans un prochain avenant les modalités financières de rachat de ces emprises.

Les modalités de réalisation des travaux d'espaces publics et les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA sont détaillées en annexe 5 de la présente convention.

ARTICLE 6 : ASSURANCES EN TANT QUE PROPRIETAIRE

En sa qualité de propriétaire, l'EPFNA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

L'EPFNA devra également souscrire en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile pour tous les biens acquis au titre de la présente convention.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

7.1. Plafond de dépenses

Le montant de l'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention de réalisation est plafonné à un **encours de SOIXANTE (60) millions d'euros**.

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.

7.2. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de Bordeaux Métropole mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties avant l'acquisition des fonciers par l'EPFNA, Bordeaux Métropole sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par Bordeaux Métropole 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.

7.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

Un budget prévisionnel sera alloué à la gestion courante des biens. 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.

7.4. 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 les montants nécessaires au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, selon les délais prévus par la présente convention.

Bordeaux métropole et l'EPFNA assureront un pilotage budgétaire et un suivi financier de la présente convention.

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 déduction faite des recettes perçues 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.
- **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.

7.5. Boni d'opération

Si le prix de cession est supérieur au prix de revient de l'opération, le surplus stocké dans la convention devra servir à compenser les opérations présentant un mali.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2032**.

La durée de la convention permettra une rotation dynamique des stocks par exemple tous les 4 à 6 ans environ afin de permettre une recharge progressive de l'enveloppe financière d'intervention pour assurer la réalisation complète du projet en matière de maîtrise foncière et de travaux de proto aménagement.

Afin de tenir l'échéance de la présente convention de réalisation, les phases de maîtrise foncière et de sortie opérationnelle devront être menées parallèlement.

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...).

ARTICLE 9 : INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention les comités suivants listés ci-dessous. La fréquence des instances sera adaptée en fonction des différentes étapes de la convention et des besoins opérationnels et stratégiques du projet.

9.1. Comité de Pilotage

Un comité de pilotage se réunit autant que de besoin sur proposition de l'EPFNA et/ou de Bordeaux Métropole, et a minima une fois par an pour partager et proposer :

- la stratégie foncière ;
- le programme prévisionnel d'interventions à mener au cours de l'année, en cohérence avec les orientations respectives ;
- les modalités d'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention (affectation budgétaire, délais d'acquisition, revente, reconstitution du plafond d'intervention).
- la clause de revoyure suite aux différents PPI.

Le comité de pilotage comprend :

- o *a minima* La direction générale de l'aménagement de Bordeaux Métropole , le directeur général de l'EPFNA qui co-présideront ce comité ou leurs représentants.

Sont également associés au comité de pilotage :

- o les représentants des différents services de Bordeaux Métropole intervenant sur le projet,
- o les représentants de l'EPFNA intervenant sur le projet,
- o l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que Bordeaux Métropole et l'EPFNA souhaiteront associer.

Un relevé de conclusions concertées sera établi à l'issue de chaque comité de pilotage. Les conclusions ainsi adoptées seront mises en œuvre par l'EPFNA et Bordeaux métropole dans le respect des attributions et compétences respectives de chacun.

9.2. Réunions de suivi technique

Les réunions de suivi technique ont pour objectif d'assurer un suivi opérationnel, de partage des actualités et actions entre les services de Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Composition

Les **réunions de suivi technique** comprendront à minima :

- o la direction de l'Urbanisme et/ou du Foncier de Bordeaux Métropole,
- o le Directeur Territorial de l'EPFNA en charge des interventions sur le territoire de Bordeaux Métropole,
- o Les chefs /Directeurs de projet de Bordeaux Métropole et l'EPFNA,
- o Toute autre direction de Bordeaux Métropole (Direction du développement économique, Direction du Pôle territorial de Bordeaux, etc.) nécessaire selon l'ordre du jour.

Les **réunions de suivi technique** se tiendront autant que de besoin.

ARTICLE 10 : TRANSMISSION DES DONNEES

Bordeaux Métropole transmettra 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

Bordeaux métropole transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

ARTICLE 11 : 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 de la présente convention. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la mission au titre de la présente convention 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 de la présente convention 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.

ARTICLE 12 : COMMUNICATION

Dans le cadre de la présente convention, Bordeaux Métropole et l'EPFNA s'engagent à mentionner de manière réciproque leurs noms et logos respectifs, selon les modalités suivantes :

Proportion des logos

Les logos des partenaires seront reproduits dans des proportions respectant leur visibilité respective.

Emplacement des logos

Les logos seront placés de manière équitable et visible sur l'ensemble des supports de communication concernés par le partenariat, notamment mais sans s'y limiter :

- Sites internet
- Communiqués de presse
- Affiches
- Brochures et dépliant
- Supports audiovisuels
- Réseaux sociaux et newsletters

Les Parties s'engagent à accorder à leurs logos respectifs une place d'importance égale ou équivalente, en fonction des contraintes techniques et graphiques de chaque support.

Supports spécifiques

Si des supports de communication spécifiques nécessitent un agencement particulier (par exemple des événements ou des publications de grande ampleur), les Parties se réuniront pour convenir de modalités adaptées à ces supports tout en respectant les principes d'équité énoncés ci-dessus.

Non-détournement de l'image des Parties

Les Parties s'engagent à n'utiliser les logos et les noms de leurs partenaires qu'aux seules fins de la communication prévue par la présente convention. Aucun usage détourné, dénigrant ou contraire à l'image de la Partie concernée ne sera toléré.

Durée d'application

Les obligations réciproques de mention des noms et logos des Parties sont effectives pour toute la durée de la présente convention, à compter de la date de signature et jusqu'à son terme. À l'expiration de la convention, l'utilisation des noms et logos des Parties sur tout nouveau support de communication devra cesser, sauf accord écrit des deux Parties.

ARTICLE 13 : CONDITIONS DE MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention vise à définir le cadre d'intervention de l'EPFNA pour le projet urbain Brazza (Acquisitions, études, travaux...). Les dispositions de la présente convention peuvent être modifiées par voie d'avenant avec l'accord des parties. Ce dernier devra être présenté aux instances délibérantes des deux parties et devra être daté et signé par l'ensemble des parties.

ARTICLE 14 : RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

En cas de désaccord sur les conditions de la résiliation, les parties s'engagent à saisir un médiateur pour trouver une solution amiable.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente saisira le tribunal compétent.

ARTICLE 15 : 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 Bordeaux d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole représentée par sa présidente,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Christine BOST	Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du

Annexe 1 : le périmètre de la convention

Annexe 2 : le plan guide et programme prévisionnel

Annexe 3 : le bilan financier rattaché à la convention

Annexe 4 : Le planning prévisionnel

Annexe 5 : Les limites de prestations entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA concernant les travaux de proto aménagement et les travaux d'espaces publics

Annexe 6 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 7 : Convention cadre

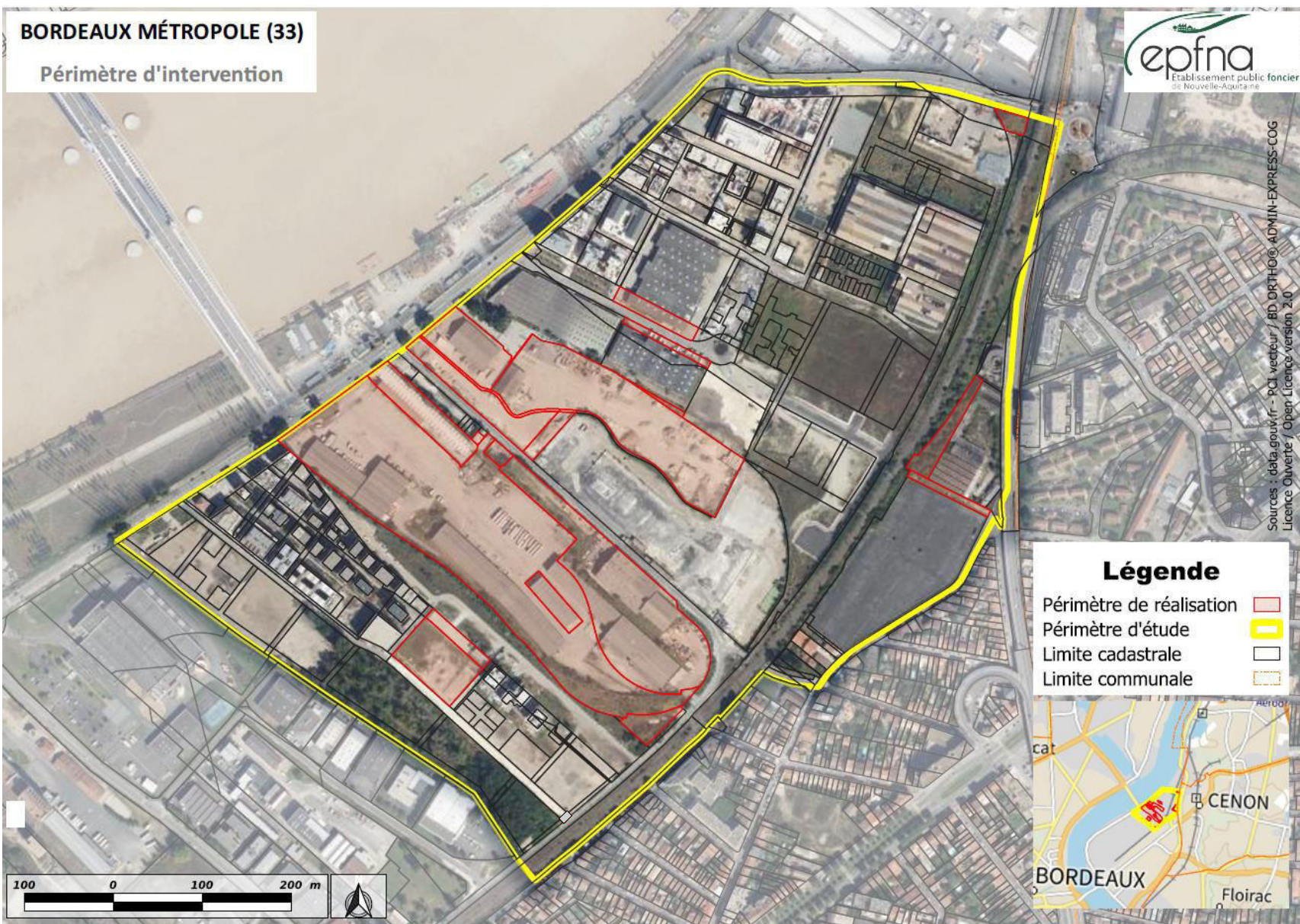
Annexe 8 : Modèle d'accord préalable

ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre de réalisation comprend les parcelles suivantes :

Parcelle cadastrale	Lieu-dit ou adresse	Surface totale en m²	Surface bâtie en m²	Terrain bâti / non bâti	Zonage PLUI
AC 9	QUAI DE BRAZZA	616		Non bâti	UP 66
AD 187	85 QUAI DE BRAZZA	1781	873	Bâti	
AD 182	85 QUAI DE BRAZZA	809		Non bâti	
AD 181	94 QUAI DE BRAZZA	245		Non bâti	
AD 20	85 QUAI DE BRAZZA	19405	10906	Bâti	
AD 79	30 RUE LAJAUNIE	985		Non bâti	
AD 72	30 RUE LAJAUNIE	4464		Non bâti	
AD 69	77 QUAI DE BRAZZA	536		Non bâti	
AD 19	84 QUAI DE BRAZZA	4659	1508	Bâti	
AD 77	QUAI DE BRAZZA	63		Non bâti	
AD 51	85 QUAI DE BRAZZA	28		Non bâti	
AD 10	74 QUAI DE BRAZZA	4219	2647	Bâti	
AD 88	23 RUE LAJAUNIE	119		Non bâti	
AD 81	65 QUAI DE BRAZZA	19061	6246	Bâti	
AD 90	65 QUAI DE BRAZZA	1526	1240		
AD 89	65 QUAI DE BRAZZA	49210	9131		
AD 9	31 RUE LAJAUNIE	525	17	Bâti	
AF 297	57 QUAI DE BRAZZA	1351	9	Bâti	
AD 65	6 CHEMIN DE LA TUILERIE	2048		Non bâti	
AF 203	57 QUAI DE BRAZZA	1185		Non bâti	
AF 261	51 QUAI DE BRAZZA	4913		Non bâti	
AE 121	CHEMIN DE LA TUILERIE	820		Non bâti	
		118568 m²	25876 m²		

Périmètre de la convention



Page 23 sur 27

ANNEXE 3 – BILAN FINANCIER

Dépenses prévisionnelles		
1-Études Générales et Stratégiques	100 000 €	enveloppe
2-Maîtrise Foncière	39 638 650 €	
Frais juridique	300 000 €	enveloppe
frais notaire /procédures	539 745 €	2% montant total acquisitions
frais divers	1 500 000 €	enveloppe
sous-total	41 978 395 €	
3-Travaux		
Etudes/diag/sondages	360 000 €	
Démolition/désamiantage	3 252 167 €	
Dépollution	9 707 810 €	
Spot dépollution	3 500 000 €	
Etudes/sondages/diag	360 000 €	
Honoraire BET	2 200 000 €	
Aléa	3 175 995 €	
sous-total	22 555 972 €	
4-Frais de Gestion/Sécurisation	1 000 000 €	
5- Impôts fonciers	4 048 088 €	
Total dépenses	69 682 455 €	
Recettes prévisionnelles		
7-Produits réels de cession	56 337 460 €	
8-Subventions (fonds vert...)		
9-Produits de Gestion (Loyers et Charges) titrées		
sous-total	56 337 460 €	
Déficit prévisionnel	13 344 995 €	

ANNEXE 4 – PLANING PREVISIONNEL

PLANNING PREVISIONNEL

	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031				2032			
trimestre	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	1er	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e	1er	2e	3e	4e
Conventionnement																																				
Pré-conventionnement																																				
Mise en place convention																																				
Démarches maitrise foncière																																				
Portage foncier/travaux																																				
Démolition																																				
Dépollution																																				
Préparation des fonciers																																				
Commercialisation																																				
Préparation document																																				
consultation																																				
AAP /cessions																																				
Encadrement projets et travaux																																				
Finalisation et clôture de la convention																																				

Annexe 5 : LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE BORDEAUX METROPOLE ET L'EPFNA CONCERNANT LES TRAVAUX DE PROTO AMENAGEMENT ET LES TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS.

En fonction des résultats des études, EPFNA proposera un plan de dépollution et de démolition pour validation à Bordeaux Métropole.

Les travaux de démolition et de dépollution seront respectivement mis en œuvre en 2 phases ci-dessous mentionnées.

1) Pollution

Phase 1

- Traiter uniquement les spots de pollutions avérés et concentrés ; c'est à dire enlève tout danger sanitaire avéré.

Phase 2

- Ilots opérateurs : à définir en fonction du projet de l'opérateur lors de comités spécifiques tripartites.
- Futurs espaces publics : dépollution conformément au plan de gestion établi par l'EPFNA et dépollution en fonction des seuils et des recommandations de la maîtrise d'œuvre, traitements des pollutions qui s'avèrent nécessaires en fonction de l'usage et de la composition des voiries.

2) Démolition

Phase 1

- Démolition des superstructures de bâtiments.

Phase 2

- Ilots opérateurs : à définir en fonction du projet de l'opérateur lors de comités spécifiques tripartites.
- Futurs espaces publics : superstructures et purges de toutes les infrastructures et en cas de fondations spéciales un recépage à 2m de profondeur.

3) Réalisation des travaux d'espaces publics

Les travaux d'espaces publics seront à la charge de Bordeaux Métropole. Deux options sont identifiées et feront l'objet d'un arbitrage ultérieur

Option 1 : Réalisation des travaux d'espaces publics par Bordeaux Métropole sur fonciers appartenant à l'EPFNA

- Bordeaux Métropole transmettra les études PRO voirie à EPFNA. Une fois la réception et la validation, les parties élaborent un phasage précis des interventions pour le passage des réseaux primaires et la préfiguration de la voie.
- L'EPFNA réalise les travaux de démolition, désamiantage et dépollution conformément au plan de démolition et dépollution validé.
- L'EPFNA devra réaliser un bornage en amont de l'intervention de Bordeaux Métropole.

- L'emprise est mise à disposition de Bordeaux Métropole qui fait son affaire de la sécurisation de sa zone de chantier, l'entrée dans les lieux est matérialisée par la réalisation d'un constat d'huissier à la charge de l'EPFNA et en présence de l'ensemble des parties.
- La réalisation des espaces publics par Bordeaux métropole pourra être phasée en fonction de la maîtrise des fonciers par EPFNA (réalisation en plusieurs phases de travaux).
- La remise de l'emprise de la voie chantier à l'EPFNA devra faire l'objet d'un second constat.

Les emprises des futurs espaces publics pourront être mises à disposition des opérateurs par l'EPFNA dans le cadre de la réalisation de leur chantier **via des conventions d'occupation précaire piste et des conventions d'occupation précaire chantier** :

- Convention d'occupation précaire Piste sur les voiries préfigurées par Bordeaux métropole et remises à EPFNA : mise en place de conventions d'occupation précaire piste avec les opérateurs, entrées par constat d'huissier vidéo et passage caméras réseaux. Les opérateurs signataires de la convention d'occupation précaire sont entièrement responsables de la piste et des dégradations pouvant survenir. Un calendrier précis devra être mis en place pour le passage de balayeuses et la gestion de l'accès par un portail avec homme trafic.
- Convention d'occupation précaire Chantier : mise à disposition d'espaces nus pour pose de base vie, emprises chantier variées. L'opérateur fera son affaire des clôtures et des éventuels éléments de protections (dalles de répartition au-dessus des réseaux par exemple).

Une contribution financière pourra être demandée aux opérateurs.

Les espaces sous convention d'occupation précaire devront être libérés conformément à l'état initial par les opérateurs au moins 6 mois avant la livraison des lots ou à la date définie par l'EPFNA afin de permettre la finalisation des espaces publics.

L'EPFNA procédera à la rétrocession de ces espaces auprès de Bordeaux Métropole.

Option 2 : Réalisation des travaux d'espaces publics par Bordeaux Métropole après cession des emprises par l'EPFNA

L'EPFNA cède les fonciers après travaux de démolition et de dépollution afin que Bordeaux Métropole réalise les travaux d'espaces publics et fasse son affaire des conventions d'occupation temporaire pistes et conventions d'occupation temporaire chantiers

L'EPFNA cède les fonciers après travaux de démolition et de dépollution afin que Bordeaux Métropole réalise les travaux d'espaces publics et fasse son affaire des conventions d'occupation temporaire pistes et conventions d'occupation temporaire chantiers.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 067

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : Ville déficitaire SRU, attractive, à 15-20 minutes de La Rochelle

Projet : ZAC multi-fonctions de Dompierre-sur-Mer

Durée : échéance initiale 31/12/2024, prorogation jusqu'au 31/12/2025

Montant : 6 000 000€

Garantie de rachat : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :



CA LA ROCHELLE - Charente-Maritime
Population : 179 804 habitants
CA LA ROCHELLE

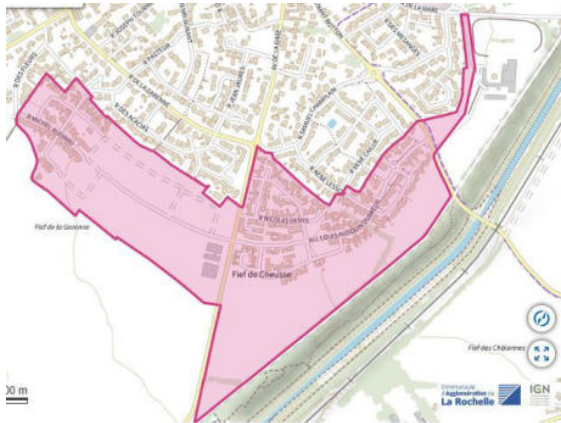
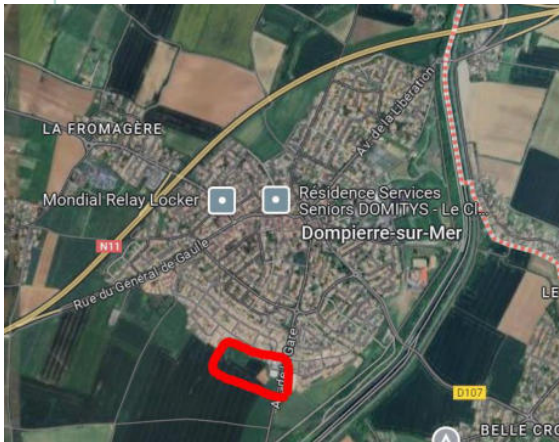
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Autres exercices ▼	Communes du GFP
Chiffres clés								
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A								
223 717								1 244
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B								
194 796								1 083
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)								
28 921								161
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C								
87 772								488
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D								
92 572								515
Capacité d'autofinancement brute = CAF								
59 897								333
Encours de la dette au 31/12/N								
35 690								198

Périmètre : 1AU

DOMPIERRE SUR MER (17) avenant prolongation – ZAC multi-fonctions _ projet communautaire CdA La Rochelle



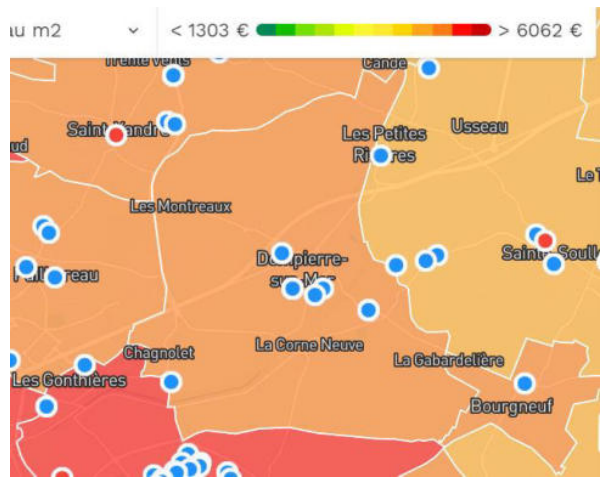
Situation: Commune de la première couronne de La Rochelle



Périmètre de la ZAC



Marché: tendu



Localisation: foncier restant en stock



Identification du bien: fin tranche 3 & 4 de la ZAC de la gare



Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

38

DOMPIERRE SUR MER (17) avenant prolongation – ZAC multi-fonctions _ projet communautaire CdA La Rochelle



Objet

Projet revente aménageur – ZAC

- Avenant de prolongation pour céder à l'aménageur (crédit mutuel aménagement) les derniers fonciers EPF (tranche 3 et 4 de la ZAC)
- Projet : équipement public (gendarmerie) au sein d'une ZAC multi-fonctions



Bilan EPF:

PFA de référence	Cumulé en engagement			
	Achats (601x)	% achats	Ventes (701x)	Stock actuel
6 000 000,00	4 536 740,58	75,61	3 610 508,83	926 231,75

- Objectif revente au prix de revient (sous réserve sujet pollution)



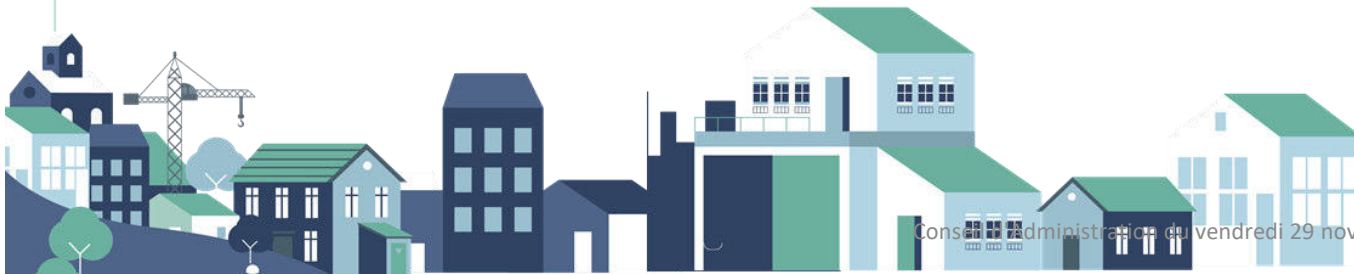
Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Cession au S1 2025

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA



- Nature de la convention : de réalisation – avenant n°4 de durée
- Nom formel des contractant / signataires : CA de La Rochelle
- Objet: ZAC multi-fonctions de Dompierre-sur-Mer, portage vers aménageur
- Montant : 6 millions €
- Garant du rachat : CA de La Rochelle
- Durée: échéance initiale 31/12/2024, **prorogation jusqu'au 31/12/2025**
- Mission attendues : cession du foncier



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

40

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



**AVENANT N°4 DE DUREE
A LA CONVENTION DE PROJET N° CCP 17-09-001
« ZAC MULTI SITES DE LA GARE »
COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-MER**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 6 rue Saint Michel - 17 000 La Rochelle, représentée son président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, agissant en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la CdA de La Rochelle** » ou « **la Collectivité** »

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 situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la CdA de La Rochelle a conclu le 5 novembre 2009 avec l'EPF de Poitou-Charentes, devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine le 5 mai 2017 en application du décret n°2017-837, une convention-cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

La mise en œuvre de cette convention cadre a donné lieu à la signature, le 8 mars 2010, d'une convention de projet entre la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes portant sur la maîtrise foncière d'une partie du périmètre de la ZAC de la Gare sur la commune de Dompierre-sur-Mer.

La convention dure actuellement jusqu'au 31/12/2024, dans la perspective des céder les dernières parcelles EPFNA à l'aménageur de la ZAC. Cependant, des retards dus aux études complémentaires à réaliser par l'aménageur sur le foncier, conduisent à décaler le calendrier de cession. Aussi, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 15 « La durée de la convention de projet » est modifié comme suit :

La convention prendra fin le 31 décembre 2025.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération
de La Rochelle,
représentée par son Président
Jean-François FOUNTAINE

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son directeur général
Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur**, n°
.....

Annexe n° 1 : Convention de projet n° CCP 17-09-001 signée le 8 mars 2010

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention de projet n° CCP 17-09-001

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention de projet n° CCP 17-09-001

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention de projet n° CCP 17-09-001

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 068

Avenant n°6 de prorogation à la convention n° 17-16-005 entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°6 de prorogation à la convention n°17-16-005 entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 300 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Stéphane GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de prorogation à la convention n° 17-16-005 entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFNA

Contexte : ville carencée, marché tendu, située à 15 minutes de La Rochelle

Projet : création de 400-440 logements, sur Nieul-sur-Mer

Durée : échéance initiale 31/03/2025, prorogation jusqu'au 31/12/2029

Montant : 8 300 000€

Garantie de rachat : Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Capacités financières de la collectivité :



CA LA ROCHELLE - Charente-Maritime
Population : 179 804 habitants
CA LA ROCHELLE

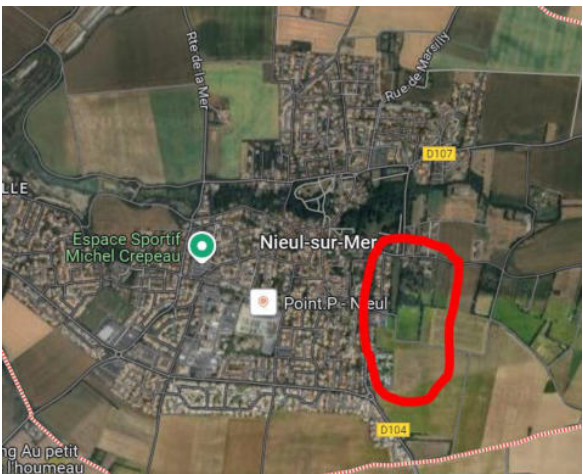
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Autres exercices ▼	Communes du GFP
Chiffres clés								
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A								
								223 717
								1 244
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B								
								194 796
								1 083
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)								
								28 921
								161
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C								
								87 772
								488
TOTAL DES EMPLOIS D'INVESTISSEMENT = D								
								92 572
								515
Capacité d'autofinancement brute = CAF								
								59 897
								333
Encours de la dette au 31/12/N								
								35 690
								198

Périmètre : 1AU

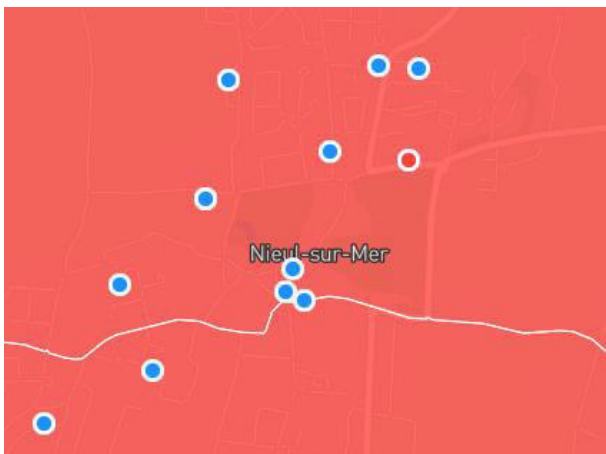
NIEUL SUR MER (17) - avenant prolongation – logement _ projet communautaire CdA La Rochelle



Situation: à 10-15 minutes de La Rochelle en voiture



Marché: tendu, commune carencee SRU



Localisation:



Identification du bien: 12 hectares en 1AU – foncier maîtrisé



Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

41

NIEUL SUR MER (17) - avenant prolongation – logement _ projet communautaire CdA La Rochelle



Etude capacitaire plan et 3D

Le programme prévisionnel prévoit **437 logements** répartis de la manière suivante :

Programme global de construction	% PGC	% Lgts proposés	Estimation logement	SP
Accession libre - Logt familial	28%	29%	127	9 744 m²
Accession libre - TAB	18%	11%	50	6 100 m²
Accession sociale abordable	20%	19%	84	6 910 m²
Locatif conventionné	34%	40%	176	11 812 m²
TOTAL Logement	100%	100%	437	34 566 m²



Projet revente aménageur – 400-440 logements

- Avenant de prolongation pour céder à l'aménageur en plusieurs tranches jusqu'en 2029



Bilan EPF:

Prix de cession du foncier EPF estimé	6 120 000 €
Minoration SRU de l'EPFNA	5 000 € par LLS produit, <u>soit</u> 880 000€ pour un projet comportant 176 LLS
Participation prévue par la CdA	Entre 900 000 et 1 000 000€
TOTAL prix de revient provisoire du foncier EPF	7 800 000€



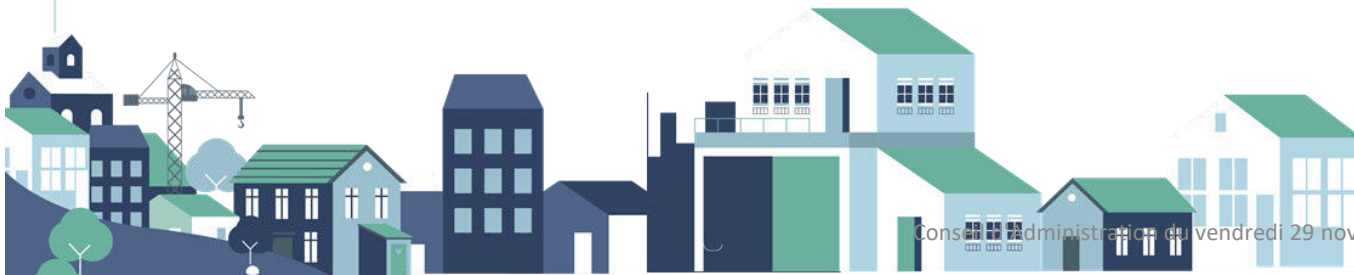
Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- Cession tranche 1 2025
- Cession tranche 2 2026
- Cession tranche 3 2027
- Cession tranche 4 2028
- Cession tranche 5 2029

Avenant n°6 de prorogation à la convention n° 17-16-005 entre la commune de Nieul-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et l'EPFNA



- Nature de la convention : de réalisation – avenant n°6 de durée
- Nom formel des contractant / signataires : CA de La Rochelle / commune de Nieul-sur-Mer
- Objet: création de 400-440 logements, sur Nieul-sur-Mer, portage vers aménageur
- Montant : 7,8 millions € / 8,3 millions €
- Garant du rachat : CA de La Rochelle
- Délai : échéance initiale 31/03/2025, **prorogation jusqu'au 31/12/2029**
- Mission attendues : cession du foncier



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

43

**AVENANT N°6 DE DUREE À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-16-005
D'ACTION FONCIERE POUR DES OPERATIONS EN DENSIFICATION DE
L'URBANISATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIEUL-SUR-MER

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du La Rochelle, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Saint-Michel 17000 la Rochelle représentée par, son Président, **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire,

Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **la Collectivité** » ;

La Commune de Nieuil-sur-Mer, dont le siège est situé Rue de Beauregard – 17137 Nieuil-sur-Mer représentée par son Maire **Marc MAIGNÉ**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal,

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle et la Commune de Nieul-sur-Mer (17) ont signé une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) le 26 avril 2016 afin de développer l'opération de logements « Champ Pinson ». Le projet envisage la création d'un nouveau quartier comprenant la réalisation d'au moins 400 nouveaux logements dont 40% logements locatifs sociaux et 20% logements en accession abordables.

Ce projet contribuera significativement à réduire le déficit de logements locatifs sociaux de la commune, laquelle a été déclarée carencée, au titre de l'article 55 de la loi SRU, par arrêté Préfectoral de Charente-Maritime n° 2020-17-12-002 en date du 11 décembre 2020.

Suite à une consultation d'aménageurs menée en 2019, la CdA de La Rochelle a retenu Clairsienne en tant qu'aménageur en charge de réaliser ce futur quartier Eco-Responsable ». Pour cela, un traité de concession, annexé aux présentes, a été signé entre l'aménageur et la CdA de La Rochelle le 9 mars 2020.

Depuis 2018, l'EPFNA a mené des acquisitions à l'amiable et par expropriation, suite à l'arrêté du Préfet de Charente-Maritime n°17-2681 du 29 décembre 2017, portant déclaration d'utilité public la création d'une réserve foncière sur le secteur de Champ-Pinson et de cessibilité de l'emprise nécessaire.

Afin de permettre l'étalement de la cession des fonciers à l'aménageur par tranches successives sur plusieurs années, cet avenant prévoit un allongement de la durée de la convention en modifiant l'article 4.1 de la convention.

A titre indicatif, le planning des prochaines étapes est le suivant :

- Cession tranche 1	2025
- Cession tranche 2	2026
- Cession tranche 3	2027
- Cession tranche 4	2028
- Cession tranche 5	2029

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 2. Durée de la convention

Les dispositions de l'article 4.1 de la convention « durée de la convention » sont modifiées comme suit :

La durée de la convention est portée au **31/12/2029**.

Les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

**La Commune
de Nieul-sur-Mer**
représentée par son Maire,

**La communauté d'agglomération de La
Rochelle**
représentée par son Président

Marc MAIGNÉ

Jean-François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**

.....

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 069

Avenant n°4 de prorogation à la convention projet N°CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "Fief de Vollette"
entre la commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

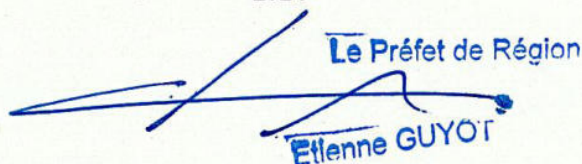
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention projet N°CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "Fief de Vollette" entre la commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024


Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention projet N°CP 17-12-008 de maîtrise foncière du "Fief de Vollette" entre la commune d'Arvert, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA

Contexte : Commune déficitaire + ville attractive

Projet : production de logement

Durée : échéance initiale 31/12/2024, prorogation de 1 an soit jusqu'au 31/12/2025

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

ARVERT - Charente-Maritime
Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 3 650 habitants - Budget principal seul
Strate : communes de 3500 à 5000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

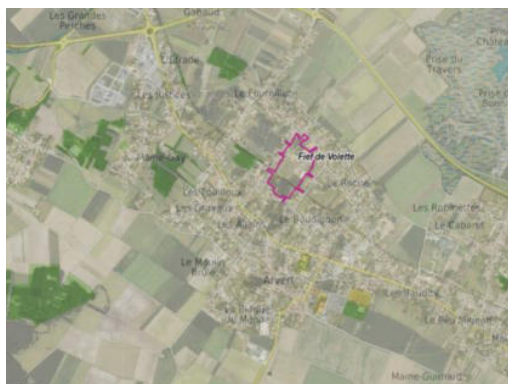
2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Autres exercices
Chiffres clés							
En milliers d'Euros							
Euros par habitant							
Moyenne de la strate en euros par habitant							
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	3 046	834	1 137				
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	2 268	631	996				
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	778	213	142				
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	1 829	501	479				
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	1 720	471	459				
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-110	-30	-20				
Capacité d'autofinancement brute = CAF	819	224	201				
Encours de la dette au 31/12/N	1 030	282	726				
FONDS DE ROULEMENT	459	126	453				

Périmètre : Non

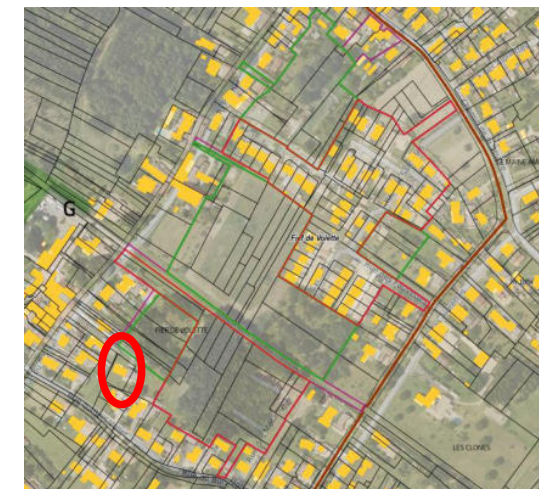
Avenant n°4 de prorogation _ logements _ "Fief de Vollette" à Arvert



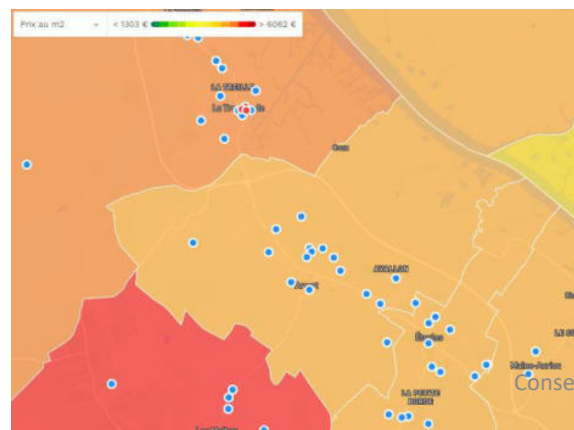
Situation: Commune localisée à l'ouest du département de la Charente-Maritime, au centre de la presqu'île d'Arvert - 3 774 hbts



Localisation: Dent creuse située à proximité du bourg



Marché: Forte pression foncière
Attractivité du Littoral voisin



Identification du bien: Terrain nu de 1 075 m² à acquérir
auprès de M. Forgit



Projet revente opérateur – logement



Enjeux et Programme détaillé :

- Commune déficitaire en logements sociaux entrée dans le dispositif SRU en 2023
- Taux de logement sociaux 2,64%

enjeu important de développer son offre de logement social sur la commune



Planning, taches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

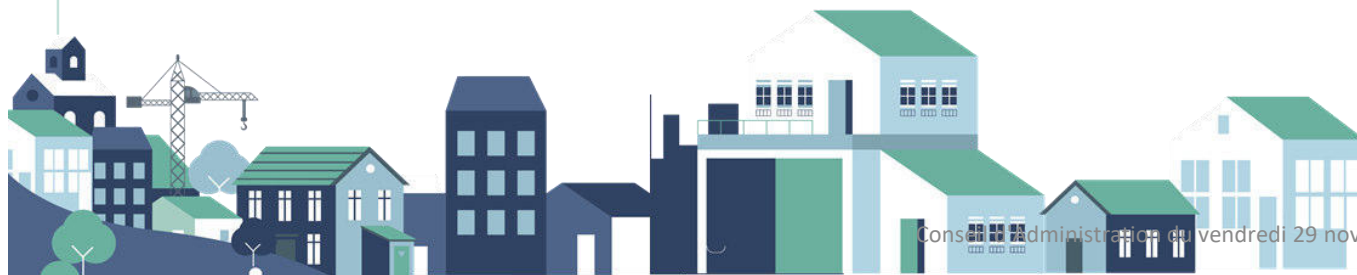
- Poursuite de la procédure de DUP
- Acquérir la propriété FORGIT
- Rétrocession à la commune



Outils: Déclaration d'utilité Publique



- **Nature de la convention** : convention projet de maîtrise foncière pour la production de logements
- **Nom des signataires** : Commune d'Arvert
- **Objet** : portage vers privé
- **Montant** : 1 500 000 €
- **Garant du rachat** : Commune d'Arvert
- **durée** : échéance initiale 31/12/2024, **prorogation de 1 an soit jusqu'au 31/12/2025**
- **Mission attendues** : Portage et cession foncière



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

46



**AVENANT N° 4 À LA CONVENTION PROJET N° CP 17-12-008
DE MAITRISE FONCIERE DU « FIEF DE VOLETTE »**

ENTRE

LA COMMUNE D'ARVERT (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune d'Arvert, dont le siège est situé Place Jacques Lacombe – 17530 Arvert, représentée par son Maire, **Madame Marie-Christine PERAUDEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du [REDACTED],

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex, représentée par son Président, **Monsieur Vincent BARRAUD**, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire en date du [REDACTED],

Ci-après dénommée « **la CARA** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-[REDACTED] du [REDACTED],

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Le 21 septembre 2012, la Commune d'Arvert, la Communauté d'agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA ont signé une convention-projet d'une durée de 3 ans (**Annexe n° 1**) confiant à ce dernier une mission de portage foncier des terrains situés dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) dite du « Fief de Volette ». Le dossier de création de la cette ZAC avait été approuvé en août 2007 et le dossier de réalisation adopté en juillet 2011.

Le Fief de Volette correspond à une « dent creuse » d'environ 8 hectares située à proximité du centre-bourg d'Arvert et quelques acquisitions foncières avaient déjà été réalisées par la Commune d'Arvert.

Le projet de la Commune consiste à créer des lots à bâtir ainsi qu'un macro-lot pour la construction de logements locatifs sociaux. La Commune a depuis fait le choix de réaliser les aménagements en régie.

Les objectifs de la commune d'Arvert sont multiples :

- réaliser une opération comportant une variété de catégories de logements qui permette de répondre aux différents besoins des ménages,
- assurer une cohérence de l'urbanisation entre les secteurs nord et sud de la zone, situés de part et d'autre de la voie ferrée puisqu'ils appartiennent à une même entité urbaine,
- aménager un cœur d'ilot garantissant des conditions d'implantation, le nombre de logements et la composition architecturale du secteur avec la morphologie urbaine locale,
- réaliser un aménagement de qualité respectueux des ambiances paysagères présentes sur le site,
- création de liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes.

Au total, 128 logements seront réalisés sur les parties Nord et Sud de la ZAC, dont 28 logements locatifs sociaux.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition amiable d'une trentaine de parcelles. Les emprises foncières situées au Nord de la ZAC ont depuis été revendues à la Commune en mars 2016 et mai 2018. L'intervention de l'EPFNA sur cette partie Nord est aujourd'hui achevée mais reste active sur la partie Sud pour laquelle il convient de compléter la maîtrise foncière.

Les négociations avec les propriétaires n'ayant pas abouti, la Commune a indiqué son souhait, par délibération en date du 26 février 2018, que l'EPFNA engage une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'ensemble du projet de ZAC. L'arrêté de DUP a été pris le 30 décembre 2022. Deux recours ont été introduits contre l'arrêté de DUP.

La durée de la convention avait, par avenant n° 1 en date du 20 octobre 2015 (**Annexe n° 2**), été prolongée jusqu'au 31 décembre 2018. Elle avait été à nouveau prolongée jusqu'au 31 décembre 2020 par avenant n° 2 en date du 11 septembre 2018 (**Annexe n° 3**) **ensuite elle a été de nouveau prolongée jusqu'au 31 décembre 2024 (Annexe n°4)**. Il convient donc de prolonger de nouveau cette durée afin permettre à l'EPFNA de poursuivre son intervention.

Cet avenant n° 4 a ainsi pour objet de : mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'EPFNA, et de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2025, le temps pour l'EPFNA de finaliser la procédure d'expropriation des fonciers restants à maîtriser dans la ZAC.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION DE L'EPFNA

Les dispositions de l'article 15 « La durée de la convention projet » et suivants du Préambule relatives à la présentation de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine de la convention CP 17-12-008 sont modifiées par les dispositions ci-dessous :

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 :

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.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. 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 « 2. développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention cadre a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 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 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 - PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 15 « La durée de la convention projet » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2025, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Il est ici précisé que les biens comptabilisés dans les stocks de l'EPFNA à la date de signature des présentes feront l'objet d'une cession (à opérateur et/ou à la collectivité) au cours de l'année 2025. Les dépenses stockées sur cette convention étaient estimées au 31 octobre 2024 à 711 137,99 € HT et feront l'objet d'une actualisation au moment de la cession. Le solde financier de cette opération est estimé XXX

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune d'Arvert
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération Royan Atlantique
Représentée par son Président,

Marie-Christine PERAUDEAU

Vincent BARRAUD

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° xxxx.

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 17-12-008 signée le 21 septembre 2012

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 20 octobre 2015

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 11 septembre 2018

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 17-12-008 signé le 24 décembre 2020

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 070

Avenant n°6 de clôture et de mise en œuvre d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 "opération urbaine Sud avenue de Limoges" entre la commune de Niort et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°6 de mise en œuvre d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 "opération urbaine Sud avenue de Limoges" entre la commune de Niort et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 5 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de clôture et de mise en œuvre d'un paiement anticipé et d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 "opération urbaine Sud avenue de Limoges" entre la commune de Niort et l'EPFNA

Contexte : Niort, préfecture du département des Deux-Sèvres. Ville ACV

Projet : Foncier porté depuis 2012 (8ha) par l'EPFNA dans le cadre d'une opération immobilière qui prévoyait la construction de 165 logements en 2 tranches. L'opérateur retenu par la Ville de Niort a abandonné le projet faute de commercialisation suffisante. L'ensemble du foncier doit donc être cédé à la Ville de Niort au prix de revient, soit 2 257 029,12 € TTC au 1er semestre 2025.

Durée : échéance initiale 31/12/2024, prorogation de 6 mois soit jusqu'au 30/06/2025

Montant : 5 000 000 €

Garantie de rachat : Ville de Niort

Capacités financières de la collectivité :

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	89 980	1 474	1 730
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	78 973	1 294	1 587
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	11 007	180	143
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	28 112	461	569
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	25 974	426	599
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	-2 110	-35	29
Capacité d'autofinancement brute = CAF	14 159	232	219
Encours de la dette au 31/12/N	59 876	981	1 330
FONDS DE ROULEMENT	3 384	55	210

Périmètre : 1AU

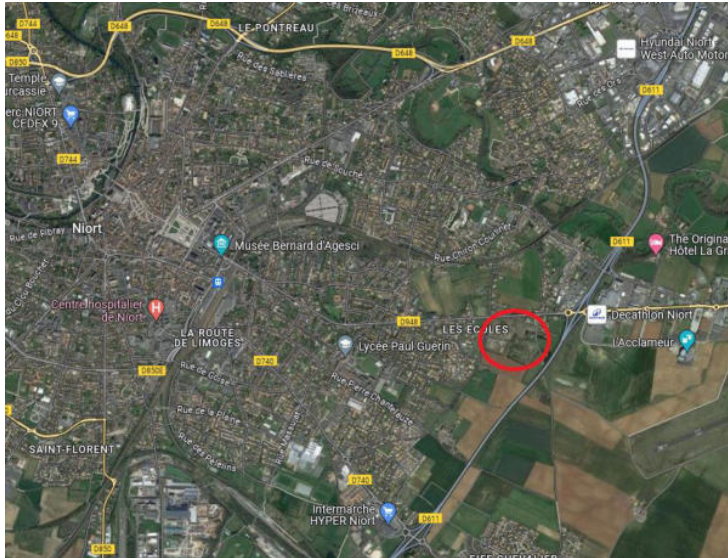
Objet de l'avenant :

- Modification de la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Mise en place le paiement anticipé sur l'exercice 2024 ;
- Mettre en place le paiement différé sur les exercices 2026 et 2027 ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2025 afin que la cession au profit de la Ville se concrétise.

Avenant n°6 Avenant n°6 de clôture et de mise en œuvre d'un différé de paiement « opération urbaine Sud av. de Limoges » Niort



Situation: Ville (59 309 hab.). CA du Niortais. Préfecture département 79



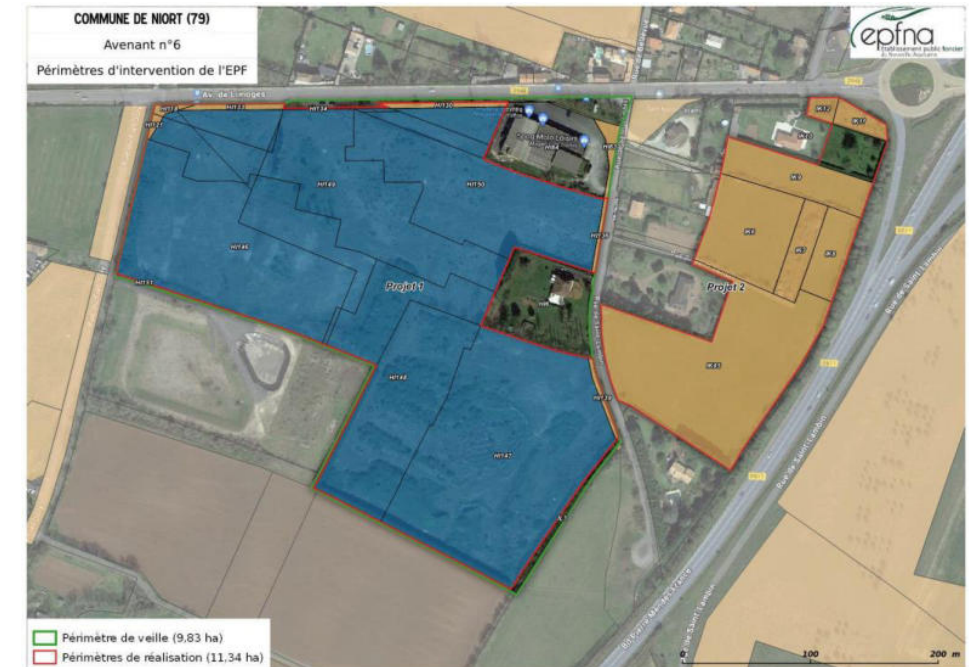
Marché: Prix moyen : 2 000 €/m² (Maison : 2 060 /m². Appartement : 1 950 €/m²)
Hausse des prix de 15% sur les 5 ans.
Pas de marché promoteur sur la ville et l'agglomération depuis 2022
Forte offre immobilière sur le marché de la maison individuelle venant possiblement en concurrence avec une offre neuve



Localisation: Opération urbaine « Sud av. de Limoges » à l'Est de la ville. Proximité rocade



Identification du bien: Terrains nus. Ancienne friche industrielle démolie par l'EPFNA. Parcelles HI 146, 147, 148, 149, 150, 151 (82 924 m²). Portage depuis 2012



Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

47

Projet : Rachat de la collectivité



- **Enjeux :** Foncier porté depuis 2012 (8ha). Problématique de commercialisation et abandon du projet initial par l'opérateur (GPM)
- **Programme :** Projet initial (GPM) : 165 logements en 2 tranches (27 LLS et 138 lots à bâtir). En 2023 (problématique de commercialisation), GPM a proposé un redécoupage de l'opération en 5 tranches avec cession de la dernière tranche en 2029 (refus Ville et EPFNA). Abandon du projet par l'opérateur en raison des problématiques de commercialisation.
- **Adéquation aux attendus epf :** Axe PPI : Habitat reconversion d'une friche industrielle
- **Orientations/prescription attendues :** Au vu des difficultés sur cette opération, l'EPFNA propose de prolonger de céder l'ensemble du foncier au prix de revient à la Ville de Niort (2 257 029,12 € TTC) au 1^{er} semestre 2025 avec un paiement anticipé en 2024 (800 000 € TTC) et un différé de paiement jusqu'en 2027.



Outils:

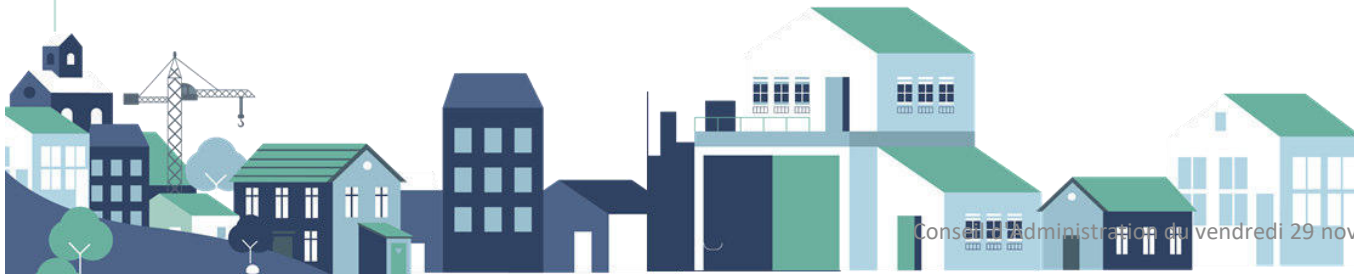
- Fonciers acquis à l'amiable
- Désamiantage et déconstruction réalisée par l'EPFNA (travaux terminés réalisés en 2015-2016)



Planning, tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)



- Missions confiées à l'EPFNA : Portage le temps de la cession du foncier
- Planning :
 - 1^{er} semestres 2025 : cession de l'ensemble du foncier à la Ville de Niort



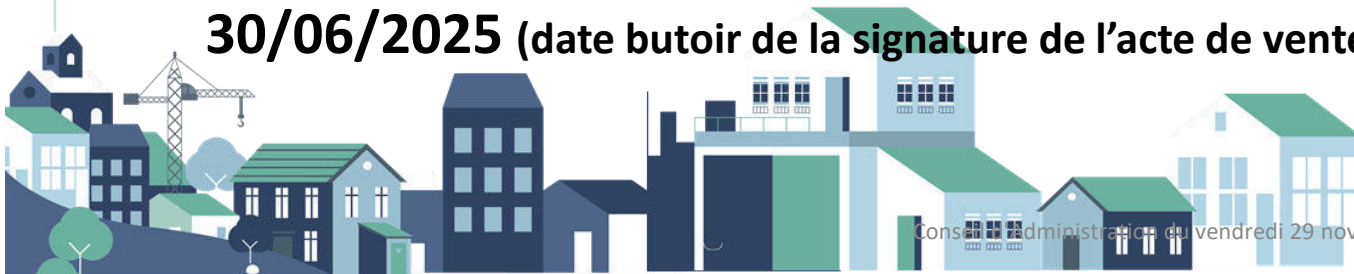
Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

48

Avenant n°6 de clôture et de mise en œuvre d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°CP 79-15-035 "opération urbaine Sud avenue de Limoges" entre la commune de Niort et l'EPFNA



- Avenant 6 à la convention opérationnelle n°79-15-035. Convention signée le 12/10/2015.
- Signataires : Ville de Niort / EPFNA
- Objet: Opération urbaine « Sud av. Limoges »
- Montant : 5 000 000 €
- Garantie financière : Ville de Niort
- Mise en œuvre paiement anticipé en 2024 (800 000 € TTC)
- **Mise en œuvre paiement différé :**
 - 2025 : signature de l'acte authentique de vente au 1^{er} semestre 2025 : paiement comptant de 485 676,40 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
 - 2026 : paiement de 485 676,40 € TTC avant le 30 juin 2026 ;
 - 2027 : paiement du solde du prix de vente de 485 676,32 € TTC avant le 30 juin 2026.
- Prolongation délai : échéance initiale 31/12/2024, **prorogation de 6 mois soit jusqu'au 30/06/2025 (date butoir de la signature de l'acte de vente)**



Conseil d'administration du vendredi 29 novembre 2024

49



**AVENANT N° 6
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N ° CP 79-15-035
« OPERATION URBAINE SUD AVENUE DE LIMOGES »**

ENTRE

LA COMMUNE DE NIORT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 Niort Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° en date du 9 décembre 2024 ;

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°C-2024-..... du 29 novembre 2024.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Par décision du Conseil municipal du 12 octobre 2015, la Commune de Niort a décidé de poursuivre, avec l'aide de l'EPFNA, le projet d'aménagement du secteur situé au Sud de l'avenue de Limoges, initialement intégré dans une opération de ZAC pour laquelle l'EPFNA avait été sollicité mais que la Commune a souhaité stopper. Les emprises foncières acquises par l'EPFNA ont ainsi été transférées dans une nouvelle convention dite « Opération Sud avenue Limoges » (**annexe n° 1**), signée le 20 octobre 2015, avec pour objectif de les valoriser dans le cadre d'un appel à projets et ainsi de pouvoir les céder à un ou des opérateurs avant l'échéance de la convention fixée initialement au 31 décembre 2017.

Préalablement au lancement de l'appel à projet, l'EPFNA a mené une étude de préféabilité afin de renseigner la Commune de Niort sur les conditions économiques, juridiques, techniques et financières de réalisation d'une opération d'aménagement et de construction sur le secteur d'intervention. Cette étude a ainsi permis à la Commune d'envisager un aménagement différencié avec, à l'Ouest, un secteur dédié au logement (Projet 1) et, à l'Est, un secteur dont la vocation nécessite encore d'être précisée par la collectivité (Projet 2).

Conformément aux engagements de la convention, la Commune et l'EPFNA ont donc lancé une consultation d'opérateurs fin juillet 2017 en vue de céder les emprises foncières correspondant au secteur Ouest. L'objectif était alors de pouvoir signer des compromis de vente début 2018 et les actes de cession mi-2019. Un avenant n° 1 à la convention opérationnelle (**annexe n° 2**) a ainsi été signé par la Commune et l'EPFNA le 12 octobre 2017 afin de prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2019. Ce délai devait également permettre à la Commune d'organiser le rachat par elle-même ou un tiers des emprises foncières du secteur Est.

A l'issue de la consultation et d'une période d'animation autour du projet et d'échanges avec les bailleurs et les opérateurs intéressés, la Commune a retenu, fin 2018, la proposition d'un aménageur privé. Les échanges alors engagés avec ce dernier n'ayant pas permis à la Commune de se positionner sur une sortie opérationnelle avant l'échéance de la convention, un nouvel avenant n° 2 (**annexe n° 3**) a été signé le 30 décembre 2019 afin de prolonger la convention d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Dans l'intervalle, dans le cadre du projet stratégique action Cœur de ville, cette opération est repérée comme une des actions stratégiques en matière d'habitat.

Durant l'année 2020, les discussions avec l'opérateur se sont poursuivies afin d'aboutir à un projet répondant aux attentes de la collectivité en matière de densité, d'aménagement des espaces publics et de qualité architecturale et paysagère avec une programmation de 165 nouveaux logements en 2 tranches sous forme de lots à bâtir comprenant 138 lots en accession, 8 PSLA et 19 logements locatifs sociaux.

L'étude d'impact engagée par l'opérateur a été retardée du fait de la crise sanitaire et le rendu n'était envisageable qu'à partir du second semestre 2021. De fait, le lancement du chantier par l'opérateur et donc la cession foncière par l'EPFNA avaient été envisagés à partir de mi-2022. Un avenant n°3 (**annexe n°4**) a ainsi été signé le 10 décembre 2020 afin de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2022.

Le Conseil municipal a délibéré le 28 juin 2021 sur le projet et la charge foncière proposée par l'opérateur (GPM Immobilier) ainsi que sur le principe d'une cession en 2 tranches. Les compromis de vente ont été signés le 9 mars 2022 pour une cession de la 1^{ère} tranche programmée avant le 30 août 2022 et une cession de la 2nde tranche avant le 31 décembre 2022.

Au regard du montant de travaux à engager par l'opérateur et du coût de maîtrise foncière par l'EPFNA ainsi que des coûts de dépollution et de démolition engagés, le montant de la charge foncière proposée par l'opérateur était alors inférieur aux dépenses réalisées par l'EPFNA pour la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre lié aux travaux importants nécessaires à la requalification de cette friche industrielle et compte-tenu de la participation financière de la Commune au projet, le Conseil

d'administration de l'EPFNA, réuni le 10 mars 2022, a validé le principe d'une minoration foncière d'un montant de 184 000 €. Cette minoration a ensuite été inscrite dans la convention à travers un avenant n°4 (**annexe n°5**) signé le 2 juin 2022.

Parallèlement, l'opérateur a déposé début 2022, comme il s'y était engagé, une demande de permis d'aménager mais l'instruction du dossier a pris plus de temps que prévue et la délivrance de l'autorisation n'a pu intervenir qu'à l'issue de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet, en octobre 2022.

La cession de la 1^{ère} tranche à l'opérateur, initialement prévue en août 2022, devait intervenir en février 2023, une fois les procédures finalisées. En suivant, la cession de la 2^{nde} tranche, quant à elle, devait intervenir en juin 2024. Un avenant n°5 (**annexe n°6**) a ainsi été signé le 21 décembre 2022 pour prolonger le portage jusqu'au 31 décembre 2024.

En raison des difficultés de commercialisation de l'opération, l'opérateur a proposé un redécoupage du projet en 5 tranches ce qui amenait à une cession de la dernière tranche à l'opérateur en juin 2029. La Commune et l'EPFNA n'ont pas souhaité un portage au-delà de 2027. De plus, la Commune a souhaité que l'opérateur puisse revoir son projet afin qu'il soit mieux adapté au marché actuel sur Niort.

Cependant, au 3^{ème} trimestre 2024, l'opérateur a indiqué, ne plus être en capacité de poursuivre ce projet en raison des problématiques de commercialisation rencontrées sur cette opération.

Ainsi, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2024 et après plus de 12 ans de portage foncier réalisé par l'EPFNA et un accompagnement dans la sortie de projet auprès de la Ville de Niort, aucune sortie opérationnelle du projet n'est envisageable à court-moyen terme.

En conséquence, l'EPFNA doit céder l'ensemble du foncier porté au profit de la Ville de Niort garante au titre de la convention opérationnelle qui nous lie au cours du 1^{er} semestre 2025. Au 12 novembre 2024, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 2 038 562,76 € HT (déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 184 000 €) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

La Ville de Niort a souhaité pouvoir anticiper le paiement de ce rachat pour partie sur l'exercice 2024 et le différer sur les exercices 2026 et 2027 compte tenu du montant important représenté par celui-ci.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;
- Mettre en place le paiement anticipé sur l'exercice 2024 ;
- Mettre en place le paiement différé sur les exercices 2026 et 2027 ;
- Proroger la durée de la convention au 30 juin 2025 le temps que la cession au profit de la Ville de Niort se concrétise.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Avenant n°6 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

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.

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 convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT ANTICIPE

Un paragraphe « Paiement anticipé » est ainsi ajouté à l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.

2.1. Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti. Dans le cadre du rachat des fonciers cités plus haut, par la Ville de Niort, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière sur l'exercice 2024.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-15-035, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges à Niort.

Le prix du foncier étant d'un montant relativement élevé et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, d'une part un versement d'avance sur commande par voie du paiement anticipé. Le présent échelonnement de paiement engage la Ville de Niort à verser sur l'exercice 2024 à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du prix de revient de l'opération. Ainsi, la Ville de Niort verse en 2024, une avance sur le prix de vente du bien, soit la somme

Avenant n°6 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

de 800 000,00 € TTC, mais n'entre en propriété et en jouissance qu'au terme du portage et de la cession de la pleine propriété.

2.2. Annuité et échancier

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles, lissée sur la durée de portage conventionnée. La durée de la convention susvisée a une échéance au 30 juin 2027 (article 4 du présent avenant n°6 à la convention opérationnelle n°79-15-035).

Au 12 novembre 2024, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 2 038 562,76 € HT (déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 184 000 €) comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

Afin de faciliter la cession de l'ensemble du foncier au profit de la Ville de Niort, il est envisagé d'amortir, par une avance sur paiement, le montant de 800 000,00 € TTC sur l'exercice 2024.

2.3. Règlement de l'échéance

Pour l'échéance du paiement anticipé sur l'exercice 2024 pour la Ville, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, cette annuité versée sur l'exercice 2024, dans la cadre du paiement anticipé, sera considérée comme une avance sur commande (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions). Il revient à la collectivité de veiller à prévoir les crédits nécessaires pour le paiement de cette avance.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

2.4. Transfert de propriété

Le paiement échelonné anticipé mis en place dans cet avenant est un dispositif permettant de faciliter le paiement et le rachat de ce foncier par la collectivité. Pour cette dernière, l'annuité sur l'exercice 2024 sera considérée comme une avance. Le transfert de propriété et de jouissance se fera à la date de signature de l'acte notarié.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFERE

Dans le cadre du rachat des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la convention opérationnelle, par la Ville de Niort, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

3.1. Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-15-035, l'EPFNA est propriétaire des parcelles cadastrées HI 146, 147, 148, 149, 150 et 151 sises avenue de Limoges à Niort.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Ville de Niort, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Ville de Niort à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

3.2. Calcul du prix de cession

Au 12/11/2024, le prix de revient de cette opération s'élève à 2 038 562,76 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 2 696,63 € et une TVA sur totalité de 215 769,73 €, soit un prix de revient de 2 257 029,12 € TTC.

La Ville de Niort a délibéré le 9 décembre 2024 sur le rachat du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 2 257 029,12 € TTC. Cette cession doit intervenir au cours du 1^{er} semestre 2025.

3.3. Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date, prenant en compte le paiement anticipé de 800 000,00 € TTC sur l'exercice 2024 :

- 2025 : signature de l'acte authentique de vente avant le 30 juin 2025 : paiement comptant de 485 676,40 € TTC au jour de la signature de l'acte ;
- 2026 : paiement de 485 676,40 € TTC avant le 30 juin 2026 ;
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 485 676,32 € TTC avant le 30 juin 2027.

Le présent différé de paiement engage la Ville de Niort à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédéfini.

3.4. Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Avenant n°6 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

3.5. Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 12/11/2024 et la signature de l'acte notarié avant le 30 juin 2025, comme la taxe foncière au titre de l'année 2024), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour repousser l'échéance de la convention. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2025**, date butoir pour la signature de l'acte de vente.

Les autres dispositions de la convention n° 79-15-035 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Niort
représentée par son Maire,

Jérôme BALOGÉ

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/ en date du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Avenant n°6 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Annexe n° 6 : Avenant n° 5 à la convention opérationnelle n° CP 79-15-035

Avenant n°6 à la Convention opérationnelle Niort « Sud avenue de Limoges » n° CP 79-15-035

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 071

Approbation des aides financières dans le cadre de la mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (Phase 2)

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport présenté par le directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la liste complémentaire d'opérations prioritaires qui bénéficieront de l'aide financière exceptionnelle issue du fonds SRU de l'EPFNA sur la période 2024-2025 jointe au rapport annexé,
- AUTORISE le directeur général à signer avec les bailleurs sociaux concernés des conventions relatives à l'octroi d'une aide financière à la réalisation de logements sociaux définissant les conditions, les modalités de calcul ainsi que le versement des aides financières selon le modèle de convention approuvée lors du Conseil d'Administration du 09 octobre 2024,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Approbation des aides financières dans le cadre de la mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (Phase 2)

Par délibération en date du 14 mars 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le principe d'une mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024-2025 pour la production de logement social dans un contexte de crise. Dans le prolongement, l'Etat et l'EPFNA ont signé le 12 avril 2024 une convention de coopération fixant les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

Lors de sa séance du 9 octobre 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé une première liste de 39 opérations en attribuant :

- Sur l'enveloppe n° 1 (SRU) : 5 334 176 € (26 dossiers) ;
- Sur l'enveloppe n° 2 (OIN) : 2 655 000 € d'aides (10 dossiers) ;
- Sur l'enveloppe n° 3 (zone détendue) : 570 000 € (3 dossiers) ;

Pour l'ensemble de ces opérations, les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière ont toutes été complétées et transmises aux bailleurs pour signature (dématérialisée). Seules quelques-unes restent en attente de réception à l'EPFNA.

Concernant les demandes d'avance envisagées d'ici la fin de l'année, les retours des bailleurs font actuellement état d'un seul dossier sur la liste SRU (soit 104 000 €) et de trois sur l'OIN (soit 600 000 €).

Au regard de l'importance des demandes d'aide formulées par les bailleurs sociaux, le Conseil d'administration du 9 octobre avait également décidé d'augmenter de 2,24 M€ la disponibilité des fonds pour les enveloppes n° 1 et n° 2 (fongibles en application de l'article 2-1 de la convention de coopération), la portant ainsi de 9,5 à 11,74 M€ afin de renforcer l'action contracyclique du dispositif.

Contractualisé dans le cadre d'un avenant n° 1 à la convention de coopération signé le 28 octobre, ce nouveau montant devait notamment permettre d'envisager la validation d'une seconde liste de 8 opérations sur l'enveloppe n° 1 (SRU), pré-fléchées par le Préfet de région dans son courrier en date du 29 juillet (voir annexe).

A cette liste d'opérations pourrait également être ajoutée celle portée par le bailleur social Noalis sur la commune de Libourne (33), actuellement bloquée en raison d'un important surcoût de travaux apparu après le démarrage du chantier au printemps dernier (défaut structurel sur la façade de l'immeuble à conserver). La sollicitation de Noalis est ainsi parvenue à l'EPFNA seulement fin juillet, après la première salve de demandes d'aides, mais le projet est soutenu par les services de l'Etat car il est lauréat de l'appel à projet national "Réinventons nos cœurs de ville" dans le cadre d'ACV (Action Cœur de Ville).

Au regard des éléments développés ci-dessus, il est proposé au Conseil d'administration de l'EPFNA :

- D'approuver une deuxième liste de 9 opérations (annexée aux présentes) en attribuant 2 555 000 € sur l'enveloppe n° 1 (SRU)

Récapitulatif des montants attribués			
	CA du 09/10/2024	CA du 29/11/2024	TOTAL
Enveloppe n° 1 (SRU)	5 334 176 €	2 555 000 €	7 889 176 €
Enveloppe n° 2 (OIN)	2 655 000 €	0 €	2 655 000 €
<i>Total</i>	<i>7 989 176 €</i>	<i>2 555 000 €</i>	<i>10 544 176 €</i>

- D'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière afférentes ;

Liste des opérations présentées au CA de l'EPFNA du 29 novembre 2024

Enveloppe n° 1 (SRU)

1 - Opérations pré-fléchées par le Préfet de région dans son courrier en date du 29 juillet

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/lgt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
17	Aytré	Déficitaire SRU	CO-MO	OPH de l'Agglomération de La Rochelle	ZAC de Bongraine îlot B2	Non	59	0	59	5 000 €	295 000 €	mai 2025	
17	St-Georges de Didonne	Carencée SRU	MOD	Noalis	Rue des Vergnes	Non	35	0	35	10 000 €	350 000 €	juin 2025	
17	St-Xandre	Carencée SRU	VEFA	Habitat 17	ZAC Fief des Dompierres	Non	42	0	42	5 000 €	210 000 €	2ème trimestre 2025	Résidence gérée intergénérationnelle ou pension de famille
33	Bouliac	Carencée SRU	MOD	Aquitanis	Belle Etoile	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	décembre 2025	
33	Coutras	Carencée SRU	MOD	Gironde Habitat	Rue Henri Goffre (Ancien EHPAD)	Non	0	20	20	10 000 €	200 000 €	3ème trimestre 2025	Résidence intergénérationnelle
33	La Teste-de-Buch	Carencée SRU	MOD	Gironde Habitat	Route de Cazaux (FJT)	Non	0	51	51	10 000 €	510 000 €	novembre 2025	FJT
33	St-Aubin de Médoc	Carencée SRU	MOD	Aquitanis	Verdelet	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	septembre 2025	
87	Rilhac-Rancon	Déficitaire SRU	MOD	Limoges Habitat	Avenue de la Libération	Non	22	0	22	10 000 €	220 000 €	2ème trimestre 2025	
							198	71	269		2 185 000 €		

2 - Opération complémentaire retenue en raison de son caractère prioritaire

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/lgt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
33	Libourne	SRU	MOD	Noalis	Quai de l'Isle (Yellome)	Non	0	18	18	10 000 €	180 000 €	2024	Résidence Jeunes Actifs
							0	18	18		180 000 €		
TOTAL GENERAL							198	89	287		2 365 000 €		



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N° 1
CONVENTION DE COOPERATION ENTRE
L'ETAT et l'EPFNA
VISANT A LA MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU
FONDS SRU
SUR LES ANNEES 2024 et 2025

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Ci-après désigné « l'Etat »

D'une part,

Et

L'Etablissement 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 Conseil d'Administration n° CA-2024-029 en date du 9 octobre 2024.

Ci-après désigné par « EPFNA »,

D'autre part.

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 1 sur 3

B

PRÉAMBULE

Suite à la signature le 12 avril 2024 de la convention de coopération objet du présent avenant, le travail mené par la DREAL, le SGAR et l'EPFNA, avec la contribution des DDT(M), a permis de dresser une première liste d'opérations susceptibles de bénéficier du dispositif exceptionnel.

Ce travail a également conduit à envisager des évolutions du dispositif afin de le rendre encore plus opérant.

Le présent avenant a ainsi pour objet d'augmenter l'enveloppe allouée aux opérations en communes SRU et dans l'OIN de 8 M€ à 10,24 M€, d'instaurer un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier du dispositif et de prévoir une clause de revoyure à mi-2025 afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Augmentation de l'aide financière exceptionnelle des bailleurs sociaux pour les opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique

L'article « 2-1 Enveloppe et montant » est réécrit de la façon suivante :

Il est alloué une enveloppe de 10,24 M€ (dont 5 M€ maximum pour l'OIN) au financement exceptionnel des bailleurs sociaux pour les seules opérations dans les communes soumises à la loi SRU ou en zones tendues dont les travaux démarreraient en 2024 et en 2025.

Le montant de l'aide, versée directement à l'organisme titulaire de l'agrément, est fixé à 10.000 € par logement locatif social comprenant les PLAI/PLUS/PLS, réduit à 5.000 € par logement si l'opération est située dans une ZAC.

A la demande de l'organisme, cette aide pourra être d'un montant inférieur.

A titre exceptionnel, cette aide pourra être augmentée sur demande écrite et motivée du préfet de département où se situe l'opération.

ARTICLE 2 – Instauration d'un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier de l'aide

L'article « 2-3 Conditions d'attribution » est réécrit de la façon suivante :

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 2 sur 3



Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est l'organe compétent pour décider de l'attribution de l'aide, sur proposition de sa présidente et au vu du rapport de son directeur général.

L'EPFNA veillera particulièrement à ce que la répartition des aides financières attribuées se fasse de manière équitable entre opérateurs et informera les services compétents de l'Etat des attributions.

Afin d'optimiser la consommation de l'enveloppe allouée au dispositif, un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier de l'aide est instauré et s'appliquera selon le principe du « premier arrivé-premier servi », compte tenu du taux de chute estimé des opérations (13 % à ce stade).

Une clause de revoyure à mi-2025 est également introduite afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

ARTICLE 3 – Instauration d'une clause de revoyure à mi-2025 afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

L'article « 4 La coopération des parties » est réécrit de la façon suivante :

L'Etat s'engage à mobiliser son ingénierie pour promouvoir le présent dispositif et pour analyser les projets des bailleurs candidats au dispositif prévu à la présente convention dans le cadre du comité technique prévu à l'article 5. En particulier, l'Etat informera les bailleurs du dispositif prévu par cette convention et apportera son expertise sur les éléments de programmation de logement social compatible avec le bilan économique de chaque projet présenté, en lien avec le délégataire dans les territoires concernés.

L'EPFNA informera les DDT(M) sur les niveaux mobilisés du fonds SRU ainsi que des opérations retenues.

Le rendu-compte sur l'utilisation du fonds SRU et sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées est réalisé une fois par an et est communiqué aux préfets de département ainsi qu'au préfet de région.

En tout état de cause, une clause de revoyure à mi-2025 est instaurée afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppes.

Fait à Bordeaux, le 28 OCT. 2024
En 1 exemplaire original par signataire.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine



Etienne GUYOT

Le Directeur général de l'EPFNA



Sylvain BRILLET
Directeur général

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 3 sur 3

3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 072

Annulations de minorations sur fonds propres

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu la convention de projet n°CCP 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la ville de cognac (16) et l'EPFNA, signée en date du 01 aout 2014,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 32 500 € attribuée par la délibération CA-2024-043, au Conseil d'administration du 09 octobre 2024 pour la convention 16-14-004 avec la ville de Cognac, suite à une modification de projet et à la signature d'une nouvelle convention.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYO

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024-073

Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°16-14-004 opération n° n°16-14-004-002 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 395 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 32 500 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-24-156, de l'opération n°16-24-156-001, pour la réhabilitation d'un ancien hôtel particulier en programme mixte ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

➤ **Nouvelles demandes de minoration foncières**

De nouvelles demandes de minoration foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présenté au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA
- 3) Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA
- 4) Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulonne et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minoration foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minoration proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre. En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2024 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minoration sur fonds propres et des minoration SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minoration.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Cognac (16) Convention n°16-24-156	16-24-156-001	Réhabilitation d'un hôtel particulier en friche pour en faire 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce.	32 500 €	32 500 €	65 000 €	32 500 €
Marsac (23) Convention n° 23-19-004	23-19-004-002	Réhabilitation bâtisse vacante en centre bourg. 2 locaux commerciaux + 1 logement	15 000 €	15 000 €	175 000 €	15 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	33-24-023-001	Opération en démolition/reconstruction pour la réalisation de 12 LLS	120 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € (+20 000 € de minoration SRU)
Langon-Toulonne (33) Convention	33-19-163-001	Etude de stratégie foncière sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulonne	30 000 €	30 000 €	65 225 €	30 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 29/11/2024			197 500 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2024			1 252 598 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un ancien hôtel particulier en programme mixte

Contexte : Le partenariat vise à développer une stratégie foncière de revitalisation du centre-ville.

L'intervention de l'EPFNA a permis l'acquisition de plusieurs fonciers identifiés comme stratégiques et rétrocédés à des porteurs de projets privés, à Grand Cognac ou à la Communauté d'agglomération du Grand Cognac. La dernière rétrocession d'un îlot urbain, en date du 24 juillet 2023, a donné lieu à la réhabilitation en cours d'un immeuble ancien en 9 logements et un commerce en rez-de-chaussée. L'EPFNA continue de porter un des fonciers acquis et nommé "Chais Monnet".

Projet : A ce jour, l'EPFNA ne porte plus que la propriété dite « le doyenné », rue Saint-Joseph, acquis le 25 juillet 2017 pour 310 000 € HT. Cette emprise foncière est occupée par un ensemble immobilier de type « hôtel particulier » en R+2. L'objectif est de conserver le bâti pour le réhabiliter et en faire un lieu à usage mixte : habitation et tertiaire.

Plusieurs études ont été mandatées et des discussions ont été engagées avec plusieurs investisseurs, avant d'être abandonnées pour des raisons économiques. C'est finalement le projet de la SAS MD Invest qui a été retenu par la ville et l'EPFNA. Le porteur de projet a émis une proposition de prix à 310 000 € pour la transformation du bâtiment en 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce en rez-de-chaussée. Une promesse de vente a été conclue le 13 décembre 2023 pour fixer les conditions de l'accord.

Néanmoins, compte tenu de multiples frais d'études et de portage, le déficit opérationnel est à hauteur de 80 000 € HT pour cette opération. Cette somme pénalise la sortie opérationnelle du projet. Il n'est pas envisageable d'augmenter le prix du foncier pour des raisons d'équilibres financiers du projet. Et la ville ne pourrait pas prendre en charge l'intégralité d'un tel déficit opérationnel. Le Conseil d'administration de l'EPFNA a été sollicité afin d'octroyer au projet « ancien doyenné », une minoration foncière égale à 50% du reste à charge de la collectivité soit 35 600 €.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-14-004 au titre de l'opération susvisée (n°16-14-004-002) pour un montant total 361 352,36 € HT au 25/09/2024. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : échéance au 30/06/2025

Montant de la convention : 395 000 €

Montant de la minoration : 32 500 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :



COGNAC - Charente
Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 19 030 habitants - Budget principal seul
Strate : communes de 10 000 à 20 000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPLU)

2023202220212020201920182017Autres exercices

Chiffres des	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	25 427	1 336	1 476
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	23 871	1 254	1 335
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	1 556	82	141
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	6 492	341	504
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	9 222	485	521
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	2 730	143	17
Capacité d'autofinancement brute = CAF	2 626	138	208
Encours de la dette au 31/12/N	22 962	1 207	801
FONDS DE ROULEMENT	4 783	251	348

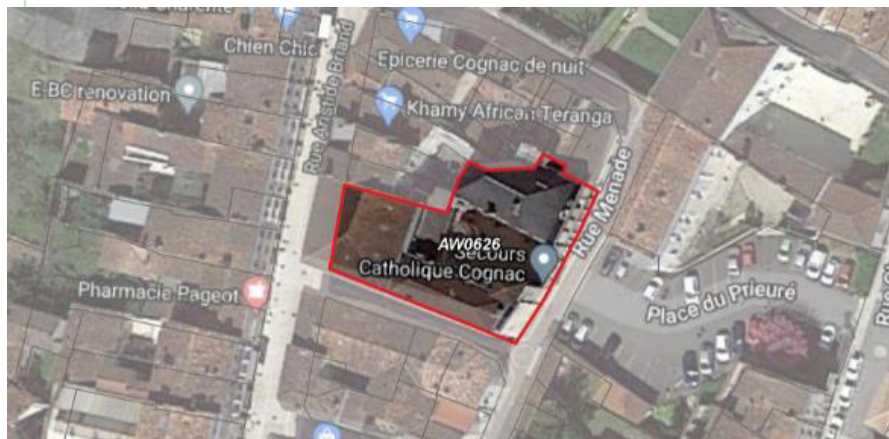
Périmètre : Hôtel particulier, de 1850, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec grenier et cave.

Convention de réalisation pour le recyclage de la friche « Chais Monnet » à Cognac

Projet mixte commerce et logements



Situation: Commune urbaine de 18 448 habitants située sur l'agglomération de Grand Cognac, en Charente (16). Labellisée « Ville d'art et d'histoire », la ville est accessible par accès routiers (RN 141, RD 731, 732, 24 et 15) et ferroviaires (TER).



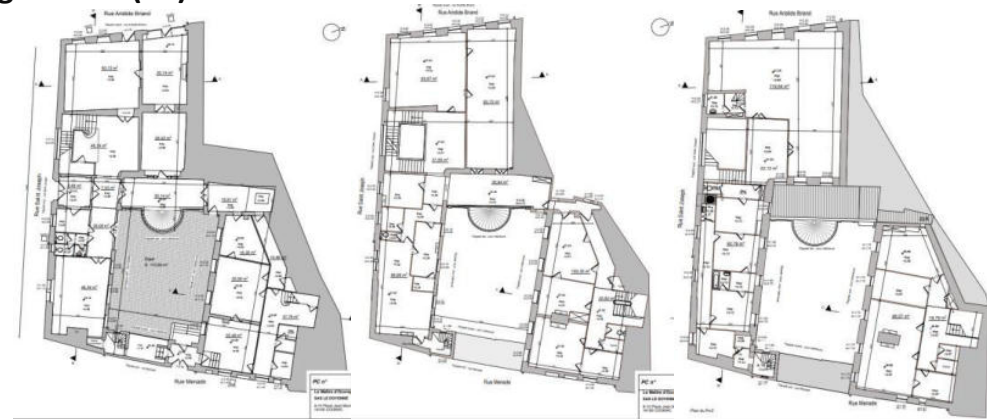
Localisation: 2 rue Saint Joseph

Identification du bien: hôtel particulier, de 1850, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec grenier et cave.



Enjeux : Maîtrise foncière d'un bien d'exception en cœur de ville, à proximité immédiate des commerces et services.

Programme : Promesse de vente signée le 13 décembre 2023 entre l'EPFNA et un investisseur privé (SAS MD invest) pour la **création d'un commerce, de deux bureaux, de 6 logements (T3) et d'une terrasse.**



Orientations/prescription attendues : Portage par l'EPFNA, revente à la SAS MD invest et minoration de l'EPFNA sur ses fonds propres à hauteur de 50% du déficit opérationnel



Planning :

Dépôt PC : 28 avril 2024 ;

Obtention PC : septembre 2024 ;

Signature de l'acte de vente : dernière condition suspensive réalisée + 1 mois ;

Démarrage des travaux : acte de vente + 1 mois ;

Livraison : date de démarrage des travaux + 48 mois

Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

55

Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche « Chais Monnet » entre la commune de Cognac et l'EPFNA

Bilan prévisionnel - Convention Cognac			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	310 000,00 €	Loyer	2 000,00 €
Frais de notaire	3 700,00 €	Dégrèvement taxe logements vacants	333,00 €
Frais géomètre	3 670,00 €	Remboursement étude cinema	16 100,00 €
Etudes de programmation	22 100,00 €	Vente SAS MD Invest	302 609,76 €
Diagnostics payés	3 038,50 €	Minoration EPFNA	32 500,00 €
Diagnostics avant vente SAS MD	209,26 €		
Travaux de mise en sécurité et raccordement	1 565,00 €	Reste à charge ville	32 500,00 €
Taxes foncières	37 532,00 €		
Taxe logements vacants	663,00 €		
Abonnements énergies	1 595,00 €		
Assurance	1 970,00 €		
Total des dépenses	386 042,76 €	Total des recettes	386 042,76 €
Solde créditeur		Solde débiteur	0,00 €

Proposition d'une nouvelle convention visant à régulariser une situation de fait. L'EPFNA s'est porté acquéreur d'un foncier à la demande de la ville, dans le cadre d'une convention échue le 31/12/2023. La ville a délibéré sur un avenant de prorogation après l'échéance de la convention. Il convient de refaire une nouvelle convention pour terminer le portage.

Montant : 395 000 €

Garant du rachat : Ville de Cognac

Date échéance convention : 30/06/2025

MINORATION : attribution d'une minoration de 32 500 € sur fonds propres à hauteur de 50% du déficit opérationnel

Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024



• bilan de l'investisseur :

ACQUISITION BATIMENT	310 000	310 000
Frais Notaire 7.5%	23 000	
Frais Architecte	13 000	
Bornage des lots	14 000	
SAUR pose compteurs	15 000	
ENEDIS Pose compteurs	35 000	
Réseaux	40 000	
Toiture - zinguerie	100 000	
Façades/Tvx des Communs	150 000	
Total Travaux		390 000

TOTAL Aquisition et Travaux	700 000
RENOVATION 4 APPARTS ascenseur compris	650 000

TOTAL DEPENSES	1 350 000
----------------	-----------

ESTIMATIF VENTE	LOT	PRIX DE VENTE
Commerce	Plateau RDC	300 000
Bureaux	Plateau nord R+1 100m²	90 000
Bureaux	Plateau nord R+2 -100m²	90 000
Appartement	lot 3 R+1 102m²	
Appartement	lot 4 R+1 86M²	
Appartement	lot 5 R+2 97 m²	
Appartement	lot 6 R+2 82m²	
	~364m² x 2600€	946 400
TOTAL RECETTES		1 426 400

RECETTES VENTE	1 426 400
DEPENSES	1 350 000
SOLDE	76 400

APPORT	400 000
Vente RDC+-Plateau 1-2	435 000
Financement à prévoir	515 000
TOTAL FINANCEMENT	1 350 000

56



CONVENTION DE REALISATION N°16-24-156

Pour le recyclage de la friche « Chais Monnet »

ENTRE

LA VILLE DE COGNAC

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **ville de Cognac**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 68 boulevard Denfert-Rochereau CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal n°+++ en date du +++,

Ci-après dénommée « **la ville** » « **la commune** »

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 n°+++ du +++ du ++.

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

PRÉAMBULE

En 2014, la ville de Cognac avait sollicité l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (devenu de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)) a de bénéficier de son appui en faveur de la politique foncière de revitalisation et de redynamisation du centre-ville. Les objectifs étaient de permettre l'installation d'équipements, le développement de l'habitat et la reconquête des logements vacants. La convention projet n°CCP 16-14-004 a été conclue, à cet effet, le 01 août 2014, entre la ville de Cognac et l'EPFNA.

En lien avec les documents de planifications et de programmations urbaines, plusieurs emprises avaient été identifiés dans les secteurs : « rues piétonnes et chais Monnet ». L'intervention de l'EPFNA a permis l'acquisitions de plusieurs fonciers identifiés comme stratégiques et rétrocédés à des porteurs de projets privés, à Grand Cognac ou à la Communauté d'agglomération du Grand Cognac. La dernière rétrocession d'un îlot urbain, en date du 24 juillet 2023, a donné lieu à la réhabilitation en cours d'un immeuble ancien en 9 logements et un commerce en rez-de-chaussée.

A ce jour, l'EPFNA ne porte plus que la propriété dite « le doyenné », rue Saint-Joseph, acquis le 25 juillet 2017 pour 310 000 € HT. Cette emprise foncière est occupée par un ensemble immobilier de type « hôtel particulier » en R+2. L'objectif est de conserver le bâti pour le réhabiliter et en faire un lieu à usage mixte : habitation et tertiaire.

Plusieurs études ont été mandatées et des discussions ont été engagées avec plusieurs investisseurs, avant d'être abandonnés pour des raisons économiques. C'est finalement le projet de la SAS MD Invest qui a été retenu par la ville et l'EPFNA. Le porteur de projet a émis une proposition de prix à 310 000 € TTC pour la transformation du bâtiment en 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce en rez-de-chaussée. Une promesse de vente a été conclue le 13 décembre 2023 pour fixer les conditions de l'accord. Néanmoins, compte tenu de multiples frais d'études et de portage, le déficit opérationnel est à hauteur de 65 000 € HT pour cette opération. Cette somme pénalise la sortie opérationnelle du projet. Il n'est pas envisageable d'augmenter le prix du foncier pour des raisons d'équilibres financiers du projet. Et la ville ne pourrait pas prendre en charge l'intégralité d'un tel déficit opérationnel. Le Conseil d'administration de l'EPFNA a été sollicité afin d'octroyer au projet « ancien doyenné », une minoration foncière égale à 50% du reste à charge de la collectivité soit 32 500 €.

La présente convention ne reprend pas la minoration de 32 500 € octroyée par le CA du 09 octobre 2024 sur l'ancienne convention n°16-14-004, échue. Elle a pour objectif de définir les conditions de cession du bien et d'octroi d'une nouvelle minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 20 juin 2024.

La ville de Cognac

Deuxième agglomération de la Charente après Angoulême, Cognac est également au cœur de la deuxième aire urbaine de ce département où son rayonnement urbain déborde dans la Charente-Maritime voisine et regroupe 48 271 habitants en 2016. Depuis 2012, la Ville de Cognac est labellisée « Ville d'art et d'histoire » par le Ministère de la Culture et de la Communication. Elle est également, avec l'Agglomération de Grand Cognac, lauréate du programme national « Action cœur de ville » lancé en mars 2018 et prolongé sur la période 2023-2026.

La ville est également soumise à l'obligation de produire 20% de logements sociaux sur son territoire. Avec 21,5% de logements sociaux, la Ville de Cognac respecte cette obligation.

Cette commune regroupe 32% de la population du territoire de l'agglomération. Il existe une tension relativement forte sur le marché du locatif privé, du fait d'une demande supérieure à l'offre sur la ville de Cognac. Ces demandes émanent essentiellement de jeunes actifs célibataires ou en couple, souvent sans enfants, de familles monoparentales ou encore de retraités. La demande locative porte principalement sur les T2, T3 et sur les maisons disposant d'un espace extérieur. Ainsi, d'après l'INSEE, le nombre de logements vacants sur le territoire est important même si les données corrigées par le CEREMA sont inférieures. Ce constat s'explique notamment par l'inadéquation de l'habitat ancien avec les attentes des ménages. Du fait de la configuration parfois exiguë des tissus urbains anciens et de la difficulté et des coûts de rénovation, les ménages ont globalement tendance à privilégier la construction neuve, souvent hors des enveloppes urbaines. Ils contribuent ainsi, comme la rétention foncière, à générer de la vacance, notamment dans les centralités comme le centre-ville de Cognac.

Avec Châteaubernard, située dans sa périphérie, la ville Cognac et elle concentrent 29 % de l'ensemble des équipements du territoire, dont une grande partie qui rayonnent au-delà du territoire de l'agglomération (hôpital, lycées etc...). Elles constituent le pôle majeur caractérisé par un poids démographique plus important et la concertation des emplois, des équipements et des services majeurs, ainsi que la présence d'un pôle multimodal.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	Commune	Intercommunalité de Grand Cognac	Département de la Charente
Population totale légale (INSEE 2021)	18 851	70 821	351 718
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,03 %	-0,16 %	-0,07 %
Taux de logements locatifs sociaux	16,10 %	6,91 %	8,71 %
Rythme de construction annuel en logement	139	278	1 018
Taux de vacance du parc de logements (INSEE)	11,47 %	10,31 %	11,18 %
Nombre de personnes par ménages	1,90	2,13	2,13
Nombre d'emplois au lieu de travail	12 248	31 583	139 934
Nombre d'entreprises	177	554	3 126
Nombre de commerces, hébergements, restauration	546	1 490	6 830

Documents de planification en vigueur :

Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	25 avril 2024
Programme Local de l'Habitat (PLH)	10 décembre 2020
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	18 mars 2022

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 Ville de Cognac 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
X	le développement des activités et des services

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière. Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties. Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties. Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE REALISATION

2.1. Définition du secteur de réalisation

Le secteur d'intervention de la présente convention intègre la parcelle cadastrée suivante :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLUi	Occupation
AW 626 (*)	652	Bâti	2 rue Saint Joseph	U	Commerce et logements libres

(*) Parcelle acquise par l'EPFNA

La Ville 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 projet fait suite à la convention projet n°CCP 16-14-004, signée le 01 août 2014, entre la ville de Cognac et l'EPFNA. A ce stade, le bien a été acquis pour 310 000 € HT, le 25 juillet 2017. Il est porté aujourd'hui par l'EPFNA.

Le bien a fait l'objet d'une promesse de vente signée avec la SAS MD INVEST, le 13 décembre 2023, pour la transformation de l'ancien doyenné en 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce. Le permis de construire a été obtenu le 27 septembre 2024. La signature de l'acte authentique de vente est prévue avant la fin d'année 2024.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DU BIEN

3.1. Sécurisation du bien

Le biens acquis par l'EPFNA est sécurisé par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion du bien durant le portage

Le bien acquis par l'EPFNA est mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) le 09 novembre 2020.

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

4. MINORATION FONCIERE

4.1. Attribution d'une minoration foncière

a) Objet de la minoration foncière

Par délibération en date du 25 mai 2023, le Conseil municipal de Cognac a validé la vente de la parcelle AW 626 au profit de SAS MD Invest.

Afin de conclure cette cession et étant donné l'intérêt général manifeste de ce projet d'opération mixte, un dispositif de minoration foncière a été proposé afin que l'EPF prenne à sa charge 50% du reste à charge de la commune.

- Coût de revient pour l'EPF : 367 000 € HT
- Achat par la SAS MD Invest : 302 000 € HT
- Reste à charge pour la commune de Cognac avant minoration foncière : 65 000 € HT

Montant de la minoration foncière : **32 500 €**

Reste à charge pour la commune de Cognac après minoration foncière : **32 500 €**

b) Montant de la minoration attribuée par le conseil d'administration

Par délibération n°CA-2024-+++, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 32 500 € pour cette opération portée par la SAS MD Invest au croisement des rues Aristide Briand et du Canton.

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

c) Condition de la mise en œuvre de la minoration foncière

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet avec en premier lieu le rachat des fonciers par la SAS MD Invest dans la mesure du possible en 2024 ou au plus tard à l'échéance de la convention.

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du reste à charge définitif de la commune après cession.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée à la ville de Cognac.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention projet n°CCP 16-14-004

Dans le cadre de la convention projet n°16-14-004, l'EPFNA a procédé, le 25 juillet 2017, à l'acquisition de la parcelle cadastrée AW 626, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification par le développement de logements. Le prix de revient de cette opération est de **361 352,36 € HT** au 25 septembre 2024.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°16-14-004 au titre de l'opération susvisée pour un montant total **361 352,36 € HT** au 25 septembre 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 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 30 juin 2025.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 370 000 € HT.

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 vente 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 garante

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 en cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou de refus de cette dernière.

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

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la Commune 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 Commune 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 30/06/2025.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le maire de la ville 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, le/la représentant(e) de l'EPCI 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 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 ville transmettra l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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. Il s'engage à remettre à la Ville 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 ville 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. Résiliation 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. Résiliation 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 ville de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose 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. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées. La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville
de Cognac
représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son
Directeur Général,

Morgan BERGER

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°+++

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 074

Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 15 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°23-19-004 en date du 28 janvier 2019, pour une opération de centre-bourg en réhabilitation d'une bâtisse vacante afin d'y créer deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024

Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

➤ **Nouvelles demandes de minoration foncières**

De nouvelles demandes de minoration foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présenté au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA
- 3) Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA
- 4) Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulonne et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minoration foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minoration proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre. En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2024 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minoration sur fonds propres et des minoration SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minoration.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Cognac (16) Convention n°16-24-156	16-24-156-001	Réhabilitation d'un hôtel particulier en friche pour en faire 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce.	32 500 €	32 500 €	65 000 €	32 500 €
Marsac (23) Convention n° 23-19-004	23-19-004-002	Réhabilitation bâtisse vacante en centre bourg. 2 locaux commerciaux + 1 logement	15 000 €	15 000 €	175 000 €	15 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	33-24-023-001	Opération en démolition/reconstruction pour la réalisation de 12 LLS	120 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € (+20 000 € de minoration SRU)
Langon-Toulonne (33) Convention	33-19-163-001	Etude de stratégie foncière sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulonne	30 000 €	30 000 €	65 225 €	30 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 29/11/2024			197 500 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2024			1 252 598 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Conseil d'administration du 29/11/2024

Minoration foncière sur fonds propres

Convention n°2319004
MARSAC-REVITALISATION DU CENTRE-BOURG-AVENUE DU LIMOUSIN AD 143
Opération n°2319004002

Convention :

Commune d'intervention : 23210 MARSAC (23-Creuse)

EPCI : CC de Bénévent Grand Bourg

Élu référent : Maire, M Daniel DUMAS

Vote initial : 28/01/2019

Avenant 1 : 31/03/2021

Avenant 2 : 21/01/2022

Montant Plafond : **400 000 €** Date prévue de fin de convention : **26/07/2027**

Montant engagé dépenses HT : **103 712,44 €**

Montant restant HT : **296 287,56 €**

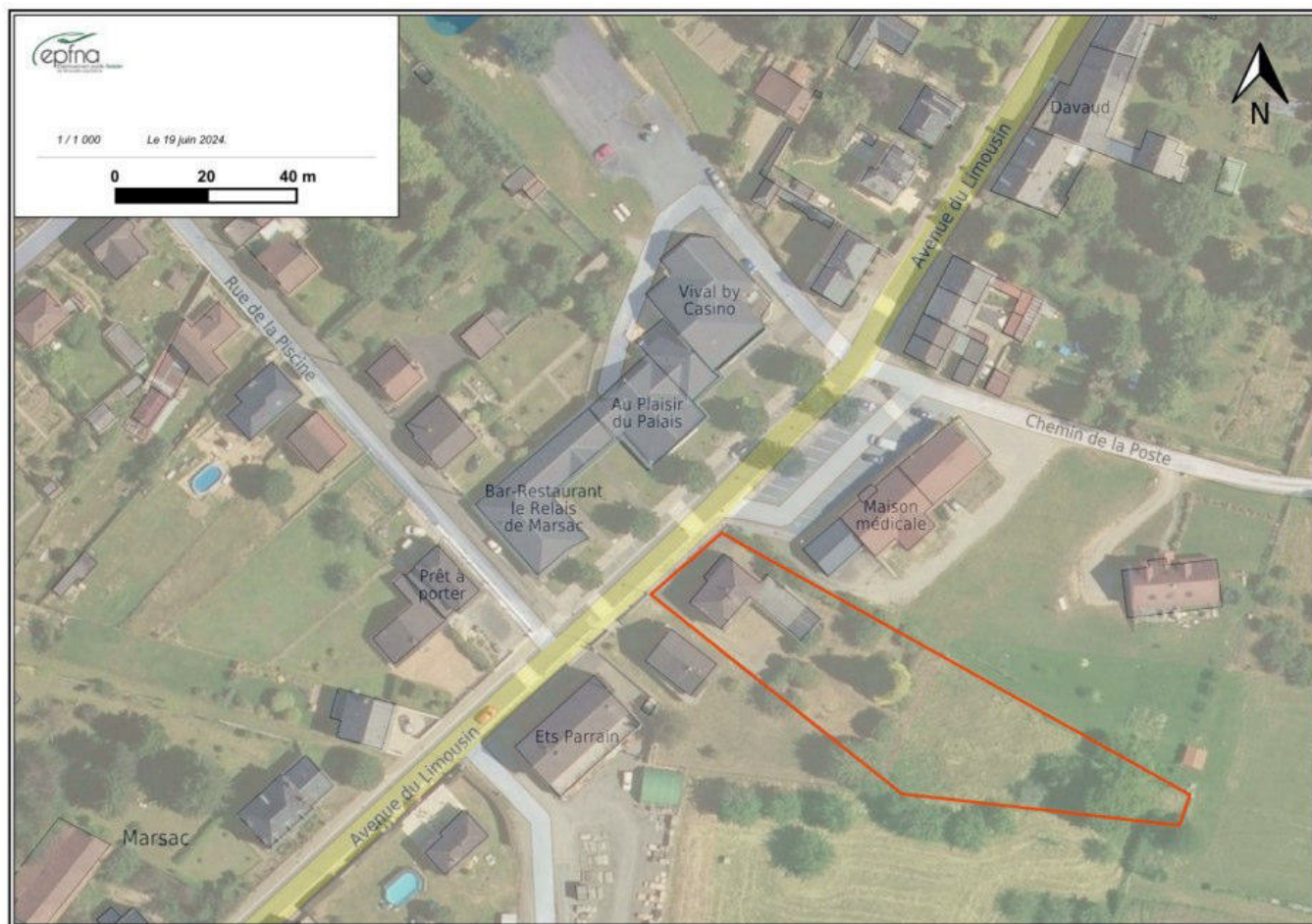
Montant facturé dépenses HT : **103 712,44 €**

Foncier concerné :

Le foncier correspond au projet n°2 de la convention. L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la nue-propriété du foncier cadastré AD n°143 d'une surface totale de 2 608 m² sis 48 avenue du Limousin, le 26.07.2023 pour la somme de 90 000 €. Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation comprenant un local commercial en rez-de-chaussée, un logement à l'étage et des garages individuels derrière la maison ainsi que d'un vaste jardin.



Édité le : 25/10/2024
Page 1



Contexte :

Le projet de la commune consiste à réinvestir une propriété vacante depuis de nombreuses années située en face du centre commercial de Marsac.

La volonté de la commune est de permettre que ce bien, doté d'une excellente localisation, puisse être mis à disposition d'un commerçant ou d'une activité de service. Le bien nécessite des travaux de réhabilitation dans sa globalité (électricité, reprise du gros œuvre à certains endroits, murs et sol, pièces d'eau...).

L'acquisition a été réalisée en juillet 2023, en démembrement de propriété avec la commune de Marsac afin de permettre à celle-ci d'engager rapidement les travaux de réhabilitation et de mettre à bail les différents locaux.

La venderesse a été mise sous tutelle par jugement du tribunal judiciaire de Guéret le 12 juillet 2022. Ce jugement a permis de relancer les négociations avec la tutelle, néanmoins, le bien a été évalué à un prix de 110 000 €. Après validation avec la commune de Marsac (prix validé en conseil municipal) le bien a été acquis pour un montant de 100 000,00 €.

Caractéristiques du projet :

La commune a été sollicitée par divers commerçants qui souhaitent s'installer sur le territoire communal. La totalité des cellules constituant le centre commercial est louée et la commune ne dispose d'aucun autre local dans le centre-bourg. Au vu de la localisation de ce foncier, et de sa composition (local commercial avec vitrine en rez-de-chaussée; plusieurs garages côté cour et un grand terrain constructible) la commune a voulu acquérir ce foncier via l'intervention de l'EPFNA.

Édité le : 25/10/2024
Page 2

Via l'acquisition de l'usufruit, la commune a débuté ses travaux de rénovation et projette de créer deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

La commune n'a pas fait appel à un maître d'oeuvre afin d'économiser sur le budget de l'opération. Ceux-ci seront bientôt terminés. Les deux locaux en rez-de-chaussée seront loués à une Friperie ainsi qu'un chauffagiste.

Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel :

Compte de résultat en HT			
Charges	au 12/10/2022	Recettes	Prévisionnel
Frais EPFNA		Fonds Vert Préfecture	34 378,75 €
Acquisition nue-propriété	90 000,00 €	Boost'Comm'une Conseil Départemental	30 000,00 €
Frais sur acquisition	1 860,44 €		
Frais Commune			
Acquisition usufruit	10 000,00 €	Besoin en minoration	15 000,00 €
Travaux (isolation / menuiserie / Plomberie- Electricité-Chauffage / Revêtement	137 515,00 €	Reste à charge collectivité	159 996,69 €
<i>Total des Charges</i>	<i>239 375,44 €</i>	<i>Total des Produits</i>	<i>239 375,44 €</i>

Dépenses travaux :

ENTREPRISE	NATURE DES TRAVAUX	DEVIS	MONTANT HT	MONTANT TTC	DATE SIGNATURE
GES	Devis Isolation habitation	D3047-51	31 100,00 €	32 810,50 €	18/04/2024
GES	Devis Isolation locaux commerciaux	D3047-52	20 600,00 €	24 720,00 €	18/04/2024
GES	Isolation plancher bas	D3047-161	6 600,00 €	7 920,00 €	18/04/2024
GES	Menuiseries locaux commerciaux	D3047_262	18 229,56 €	21 875,47 €	18/04/2024
GES	Menuiseries habitation	D3047_260	12 779,04 €	13 481,89 €	18/04/2024
PAROTON	Travaux de plomberie	20240195	7 798,59 €	9 358,31 €	18/04/2024
PAROTON	Rénovation lot "Electricité"	20240090	15 492,10 €	17 982,35 €	18/04/2024
PAROTON	Chauffage	20240143	6 629,25 €	7 955,10 €	18/04/2024
PAROTON	Remplacement chaudière	20240134	11 489,93 €	12 121,88 €	18/04/2024
ZOLPAN	Revêtement	13992685	3 877,20 €	4 652,64 €	
ENEDIS	Raccordement électrique	RB2822768O33Y101	2 919,33 €	3 503,20 €	18/04/2024
		MONTANT TOTAL	137 515,00 €	156 381,34 €	

Besoins en financement / Raison du déficit :

Le déficit de l'opération s'élève aujourd'hui à 174 996,69 € HT. La commune demande une participation de l'EPFNA à hauteur de 15 000 € soit 8,5 % du déficit.

Édité le : 25/10/2024

Page 3

Le déficit s'explique notamment par l'importance des travaux de rénovation à réaliser. Les plus grosses dépenses concernent l'isolation et le remplacement des menuiseries.

La commune est toujours à la recherche de nouveaux financements (la DETR a notamment été refusée car elle sera inclus dans le fonds vert).

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA a également réalisé des diagnostics sur un ensemble bâti de centre-bourg. Au vu de son état très dégradé, cet ilot s'avère beaucoup plus complexe à réhabiliter et l'EPFNA souhaite connaître la future vocation du site avant d'engager la moindre acquisition. La présente minoration permettra également de prendre en charge les études réalisées à l'échelle de cet ilot (11 852 € HT).

Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au conseil d'administration d'attribuer une minoration sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 15 000 € sur cette opération.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'un linéaire de bâtisses vacantes en maisons de ville et réinvestissement d'une propriété vacante de centre-bourg pour l'implantation d'une activité sur la commune.

Contexte : Village situé à l'ouest du département de la Creuse. Lauréat du programme village d'avenir.

La commune dispose d'une gare située sur la ligne Montluçon - Saint-Sulpice-Laurière.

Le village a une croissance démographique négative depuis plusieurs années, il a ainsi perdu 30 habitants entre 2015 et 2021. Il compte 643 habitants en 2021.

Projet : Opération de centre-bourg en réhabilitation d'une bâtisse vacante afin d'y créer deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un logement à l'étage

Durée : échéance au 26/07/2027

Montant de la convention : 400 000 €

Montant de la minoration : 15 000 €

Garantie de rachat : commune

Périmètre : Périmètre de réalisation intégrant plusieurs bâtisses vacantes dont une maison individuelle située en face du centre commercial de Marsac.

COMMUNE DE
MARSAC



**AVENANT N°3 D'INTEGRATION DE MINORATION ET D'UN ÉCHELONNEMENT DE
PAIEMENT ANTICIPÉ A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°23-19-004 D'ACTION
FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAC (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT GRAND BOURG

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Marsac, dont le siège est situé 6 rue de la Mairie, 23210 MARSAC, représentée par son Maire, **Monsieur Daniel DUMAS** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ;

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes Bénévent Grand Bourg, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 8 place du marché – 23240 LE GRAND-BOURG, représentée par son Président **Monsieur Olivier MOUVEROUX**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ;

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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 conseil d'administration n° CA-2024- en date du 29 novembre 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Marsac faisait initialement partie de la communauté de communes Monts et Vallée Ouest Creuse qui a conclu une convention cadre avec l'EPF NA le 26 avril 2018. Néanmoins, le tribunal administratif de Limoges a annulé en date du 4 juillet 2019 l'arrêté du 2 novembre 2016 qui avait permis la fusion des anciennes communautés de communes. Dans cette optique, la commune de Marsac a réintégré la communauté de communes Bénévent Grand-Bourg depuis le 1^{er} janvier 2020.

La commune de Marsac et l'EPFNA ont signé le 28 janvier 2019, pour une durée de 4 ans et un engagement financier maximal de 400 000 € HT, une convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg (annexe n°1). Cette convention prévoyait un périmètre de réalisation portant sur le réinvestissement d'un linéaire de bâtisses en friches dans le but de créer plusieurs maisons de ville. La commune souhaitait engager sur ce linéaire une opération de démolition-reconstruction dans le but d'offrir une nouvelle offre de logements à la location ou à l'achat en cœur de ville.

La nouvelle municipalité a sollicité l'EPFNA pour un projet de réinvestissement d'une ancienne propriété à dominante commerciale en vue d'y implanter une activité d'optique en rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Un avenant n°1 a donc été signé le 31 mars 2021. Par la suite, les négociations avec le propriétaire se sont avérées difficiles du fait de ses prétentions qui n'étaient pas en adéquation avec les prix du marché local. Un avenant n°2 prolongeant la convention de 2 ans supplémentaires a été signé le 21 janvier 2022.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition, en démembrement de propriété, du foncier sis 48 avenue du Limousin le 26 juillet 2023. Le montant de la nue-propriété s'élève à 90 000 €. La commune a par la suite entrepris rapidement ses travaux de réhabilitation afin d'installer deux nouvelles activités (une friperie ainsi d'un chauffagiste).

Le maire de la commune a sollicité auprès de l'EPFNA une minoration foncière afin de diminuer le coût de rachat de la collectivité à la fin du portage de l'EPFNA. Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en conseil d'administration de l'EPFNA du 29 novembre 2024.

La commune souhaite également mettre en place un échelonnement de paiement anticipé afin de rembourser les frais engagés par l'EPFNA sur trois exercices budgétaires et racheter le foncier avant l'échéance de la convention.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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.

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 convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

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 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE À LA COMMUNE DE MARSAC

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°23-19-004.

ARTICLE 2.1 – Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet d'accompagner la commune de Marsac et de conforter la faisabilité financière du projet de la commune à savoir :

- Une opération de centre-bourg en réhabilitation d'une bâtisse vacante afin d'y créer deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un logement à l'étage.

ARTICLE 2.2 – Montant de la minoration attribuée par le conseil d'administration

Par une délibération en date du 29 novembre 2024, le conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour une opération de revitalisation du centre-bourg en réhabilitation d'une bâtisse vacante.

Le montant de la minoration attribuée est de 15 000 €.

ARTICLE 2.3 – Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention s'élèvent à 103 712,44 € HT au 25/10/2024.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 15 000 € soit environ 14% des dépenses réalisées par l'EPFNA. Néanmoins, le déficit global de l'opération s'élève à environ 175 000 €, la minoration représente donc un peu moins de 9% du déficit.

ARTICLE 2.4 – Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre au moment de la cession de la nue-propriété du bien au profit de la commune de Marsac. Cette cession devra être confirmée par délibération de la commune.

La commune de Marsac s'engage à prendre à sa charge le reste des dépenses calculées, et dans le cadre de la garantie de rachat, en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession de la nue-propriété du foncier à la commune de Marsac : au plus tard le 26 juillet 2027, date d'échéance de la convention.

ARTICLE 3 – MISE EN PLACE D'UN ÉCHELONNEMENT DE PAIEMENT ANTICIPÉ

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°23-19-004.

La Commune de Marsac peut avant la fin de la durée de portage engager le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA. Dans le cadre du rachat du foncier par la collectivité, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement anticipé par annuités des dépenses engagées dans le cadre de cette opération par la commune suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La collectivité rachète progressivement le bien mais n'entre en propriété qu'au terme du portage et du transfert de propriété.

L'annuité est un remboursement annuel du total des dépenses prévisionnelles stockées, lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Il est donc proposé d'amortir le montant prévisionnel de 103 712,44 € (minoration à déduire) jusqu'au 26/07/2027 par annuités, de la manière suivante :

- Avant le 30/11/2025, la commune verse à l'EPFNA la somme de 35 000 €
- Avant le 30/11/2026, la commune verse à l'EPFNA la somme de 35 000 €
- Avant le 26/07/2027 correspondant au terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat de la nue-propriété du foncier par la commune, celle-ci verse à l'EPFNA le solde restant sur la convention par la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la commune de Marsac, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les collectivités, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la commune. L'EPFNA pourra, alors procéder à la résiliation de la convention et 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.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 23-19-004 et des avenants n°1 et n°2 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de Marsac
représentée par son maire,

Daniel DUMAS

La communauté de communes
Bénévent Grand-Bourg
représentée par son président,

Olivier MOUVEROUX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Economique et Financier n° 2024/ en date du.....

Annexe n°1 : convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg de Marsac n°23-19-004 signée le 28 janvier 2019 et règlement d'intervention.

Annexe n°2 : avenant n°1

Annexe n°3 : avenant n°2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 075

Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n°33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000€ pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général; les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 120 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-24-023 en date du 28/05/2024, de l'opération n°33-24-023-001, pour une opération en démolition/reconstruction pour la réalisation de 12 LLS ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

➤ **Nouvelles demandes de minoration foncières**

De nouvelles demandes de minoration foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présenté au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA
- 3) Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA
- 4) Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minoration foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minoration proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre. En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2024 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minoration sur fonds propres et des minoration SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minoration.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Cognac (16) Convention n°16-24-156	16-24-156-001	Réhabilitation d'un hôtel particulier en friche pour en faire 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce.	32 500 €	32 500 €	65 000 €	32 500 €
Marsac (23) Convention n° 23-19-004	23-19-004-002	Réhabilitation bâtisse vacante en centre bourg. 2 locaux commerciaux + 1 logement	15 000 €	15 000 €	175 000 €	15 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	33-24-023-001	Opération en démolition/reconstruction pour la réalisation de 12 LLS	120 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € (+20 000 € de minoration SRU)
Langon-Toulence (33) Convention	33-19-163-001	Etude de stratégie foncière sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulence	30 000 €	30 000 €	65 225 €	30 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 29/11/2024			197 500 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2024			1 252 598 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration foncière SRU n°2
Projet : Production de logements locatifs sociaux neufs –
86 avenue des anciens combattants - IZON (33)
 CA -29/11/2024

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-023 « 86 avenue des anciens combattants »
Date de début	28/05/2024
Date de fin	31/12/2025
Montant plafond	500 000 €
Montant engagé	377 414,46€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AM0004-AM0005-AM0006-AM0007-AM0008
Adresses	86 avenue des anciens combattants
Surface	1857 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.



Sa population est de 6 298 habitants en 2021, et continue de s'accroître. La commune est soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

A travers la première convention opérationnelle signée en 2018, la commune d'Izon souhaitait que l'EPFNA puisse l'accompagner sur la maîtrise de bâtis anciens et dégradés en centre-bourg dans le but de développer la production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA dans le cadre de l'arrêté de carence de la commune par le Préfet de Gironde. La commune est depuis sortie de la carence en 2023.

Dans ce contexte, l'EPFNA a acquis à l'amiable le 19 mars 2021 les parcelles susmentionnées au prix de 290 000€.

Ce foncier a été acquis pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux neufs notamment du fait de sa proximité avec les commerces et services à la population.

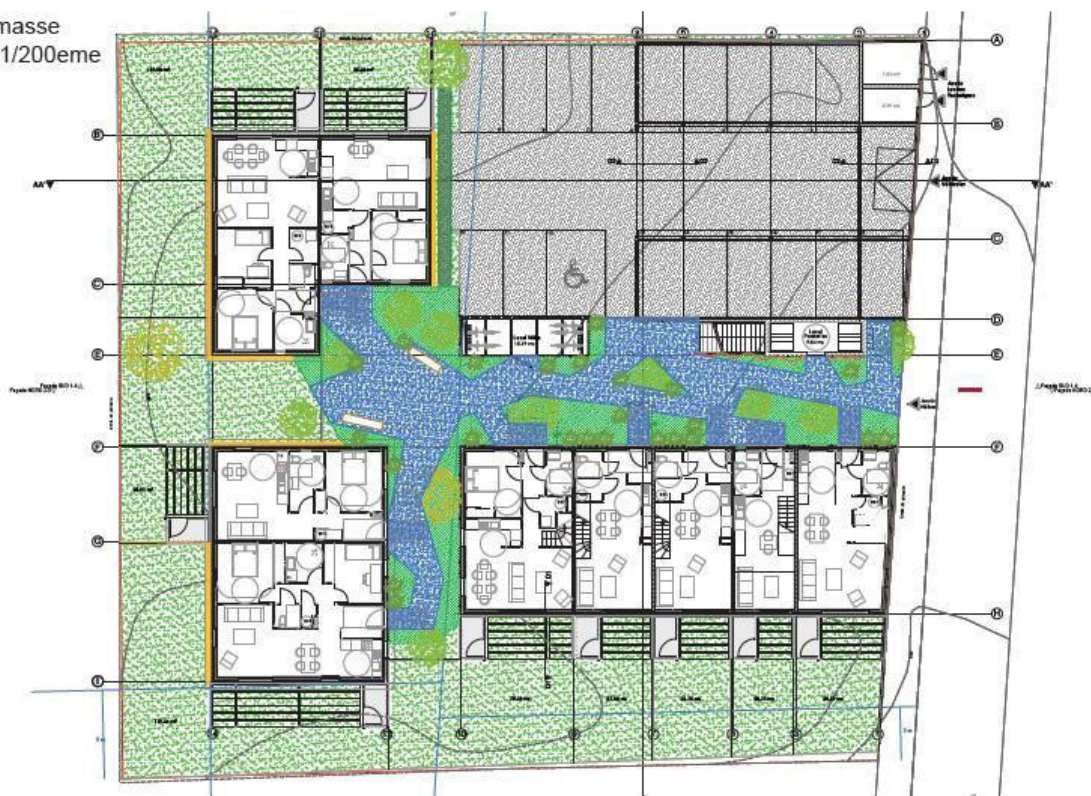
Le bailleur social souhaite réaliser sur cette emprise 12 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- 6 T2 – 4 T3 – 1 T4 – 1 T5
- 4 PLAI et 8 PLUS
- 18 stationnements

Les agréments ont d'ores et déjà été obtenue en 2023 et le permis de construire déposé une première fois en 2023 puis en juin 2024 suite aux observations formulées par l'ABF sur le projet.

I. PROJET

2. Plan masse Ech.: 1/200ème



Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-023					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
	Réels	Prévisionnelles		Réels	Prévisionnelles
Acquisition foncière	290 000,00 €				
Frais de notaire	3 479,38 €				
Autres frais d'acquisition	144,89 €				
Frais géomètre					
Etudes de programmation			fond vert ingénierie 50%		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	38 301,50 €		fond vert recyclage du foncier à déposer pour flécher acquisition et travaux		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	37 865,74 €	39 800,00 €	revente parcelle à bâtir pour logement		170 000,00 €
MOE		10 000,00 €	revente de bâtiment à réhabiliter		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	6 567,47 €		Minoration SRU	100 000,00 €	20 000,00 €
Taxe foncière	7,00 €	7,00 €	Minoration Fond propres		120 000,00 €
Consommation eau / électricité					
Assurance 6 ans	1 048,48 €	700,00 €			
Total des dépenses	377 414,46 €	50 507,00 €		100 000,00 €	310 000,00 €
Total des dépenses		427 921,46 €	Total des recettes		410 000,00 €
Solde créditeur			Solde débiteur		17 921,46 €

Calendrier prévisionnel :

- Novembre-décembre 2024 : Démolition / dépollution
- 2^e trimestre 2025 : Signature d'un acte de cession du foncier au preneur
- 1^{er} trimestre 2026 : Démarrage des travaux d'aménagement et de construction

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 290 000€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

L'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **les travaux de démolition/dépollution** : la réalisation de ce projet nécessite d'une part de démolir les bâtiments existants, et d'autre part de dépolluer le site en vue de la réalisation d'un programme d'habitation. Ces travaux génèrent des coûts supplémentaires qui augmentent fortement le déficit de l'opération.
- **le cout d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maitrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **les surcoûts liés aux contraintes ABF** : le projet proposé initialement par Gironde Habitat a du être modifié afin de répondre aux observations formulées par l'ABF, notamment le dimensionnement des ouvertures ou encore les matériaux utilisés pour la couverture des bâtiments. Ces changements représentent un surcoût de plus de 70 000€ pour l'opérateur.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de 12 LLS en centre-bourg

Contexte : Ville soumise à l'article 55 de la loi SRU - Carence levée depuis fin 2023

Projet : Opération en démolition/reconstruction sur site dépollué pour la réalisation d'un programme de 12 LLS en centre-bourg de la commune

Durée : échéance initiale 30/06/2025, prolongement de 6 mois soit jusqu'au 31/12/2025

Montant de la convention : montant initial de 380 000€, augmentation à 500 000€

Montant de la minoration : 120 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation en zone UA.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°1 de prorogation, modification financière et d'intégration d'une minoration sur fonds propres

A LA CONVENTION DE REALISATION N°33-24-023

« 86 Avenue des Anciens Combattants »

ENTRE

LA COMMUNE D'IZON (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Izon**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 207 avenue du Général de Gaulle à Izon (33450) – représentée par **Monsieur Laurent DE LAUNAY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

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, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X- du XX XX 2021.

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

PRÉAMBULE

La commune d'Izon

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de La Cali, adopté le 17 octobre 2019, fixait un objectif annuel de production de 45 logements sociaux, 41 dans le parc public et 4 dans le parc privé, pour la commune d'Izon, soit un total à produire de 270 logements sociaux sur la période du PLH.

Pour ce faire, la commune mène des opérations de densification de son centre-bourg où subsiste de nombreuses dents creuses identifiées. Un périmètre de veille foncière avait été délimité dans la convention opérationnelle entre la commune, la Cali et l'EPF.

En complément, une étude de gisements fonciers a été réalisée par l'EPF en 2021, conduisant la commune à identifier des priorités d'intervention sur les parcelles qui avaient été identifiées par l'EPF. Sur ces dernières, il conviendra pour tous les acteurs impliqués (Etat, commune, Cali, EPF) d'être particulièrement attentif aux éventuelles mises en vente des biens, et aux opérations projetées par les potentiels opérateurs (adéquation avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux).

L'EPFNA a engagé des dépenses liées aux travaux de démolition et à la dépollution du site pour un montant prévisionnel de 125 967,24€. Le stock actuellement porté par l'EPFNA est de 377 414,46€.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **500 000 € HT (CINQ CENT MILLE EUROS EUROS HORS TAXES)**

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

L'ensemble des 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 d'éventuelles dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 6 – DUREE DE LA CONVENTION dans la convention initiale signée le 28 mai 2024. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échue au **31/12/2025**.

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 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 3 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « 86 AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS »

3.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet afin de répondre aux objectifs de la loi SRU auxquels est soumis la commune.

Le projet prévu concerne démolition d'un bâti dégradé pour la réalisation d'un programme de 12 logements sociaux neufs en centre-bourg :

- 6 T2 – 4 T3 – 1 T4 – 1 T5
- 4 PLAI et 8 PLUS
- 18 stationnements

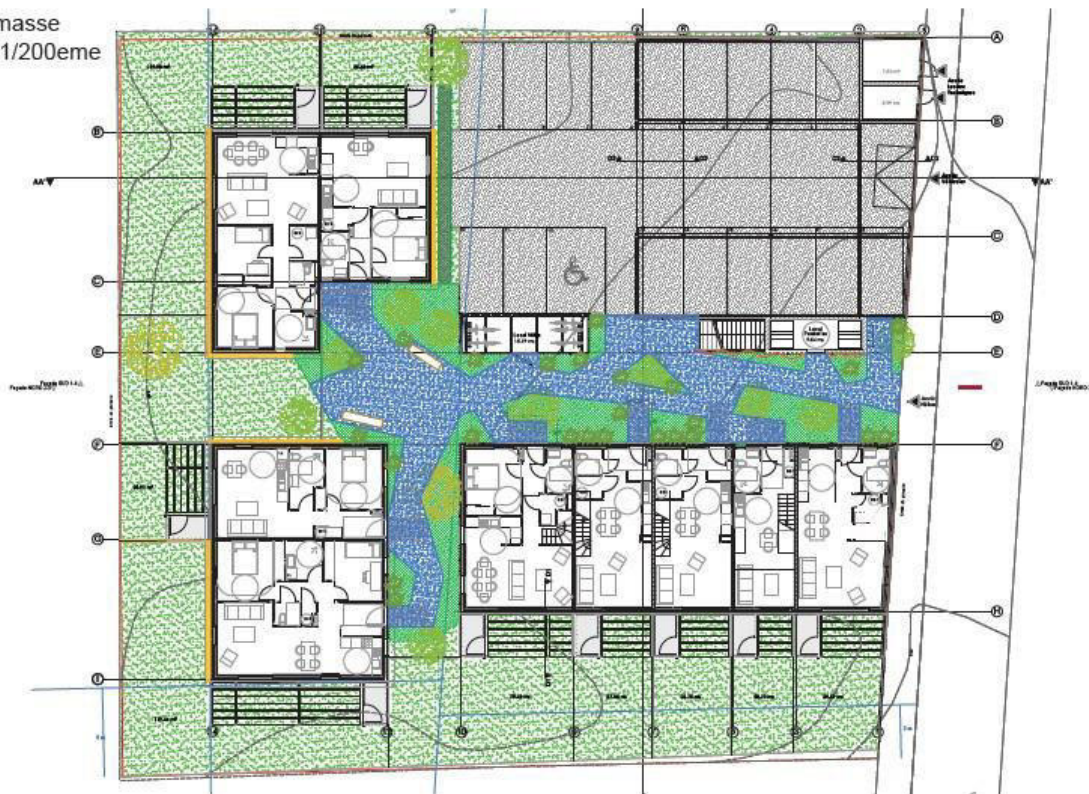
Cependant, l'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **les travaux de démolition/dépollution** : la réalisation de ce projet nécessite d'une part de démolir les bâtiments existants, et d'autre part de dépolluer le site en vue de la réalisation d'un programme d'habitation. Ces travaux génèrent des coûts supplémentaires qui augmentent fortement le déficit de l'opération.
- **le cout d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maîtrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **les surcoûts liés aux contraintes ABF** : le projet proposé initialement par Gironde Habitat a du être modifié afin de répondre aux observations formulées par l'ABF, notamment le dimensionnement des ouvertures ou encore les matériaux utilisés pour la couverture des bâtiments. Ces changements représentent un surcoût de plus de 70 000€ pour l'opérateur.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la commune, carencée au moment des acquisition, de répondre aux objectifs fixés par l'Etat en matière de logements sociaux. La carence a depuis été levée compte-tenu des efforts fournis par la commune sur les derniers triennaux.²

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais valorisant pour le territoire d'Izon, la commune et le preneur identifié, sollicitent l'octroi d'une minoration sur reste à charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'opérateur.

2. Plan masse
Ech.: 1/200eme



L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité d'Izon un stock financier de 377 414,46€ au 13/11/2024, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Par délibération n° CA-2024-XXX en date du XX XXXX 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA pour l'opération mentionnée précédemment.

La mise en œuvre de la minoration foncière est conditionnée à la signature d'un acte de vente avec le preneur au montant de **170 000 € HT**, afin de réaliser l'opération.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond de **120 000 € HT** maximum. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit

du preneur, le Directeur Général de l'EPFNA pourrait décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

La commune d'Izon s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité, calculé en déduction du montant de minoration attribué, portant sur les dernières dépenses de l'EPFNA concernant la convention, notamment les taxes foncières, frais d'assurance non encore facturés dû au moment de la signature effective de l'acte, fera l'objet d'une facture TTC.

A ce jour, le reste à charge pour la commune est estimé à 17 921,46€. Ce montant pourra évoluer en fonction des coûts de portage générés d'ici la cession du foncier à l'opérateur ou des aléas liés aux travaux.

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-023					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
	Réels	Prévisionnelles		Réels	Prévisionnelles
Acquisition foncière	290 000,00 €				
Frais de notaire	3 479,38 €				
Autres frais d'acquisition	144,89 €				
Frais géomètre					
Etudes de programmation					
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	38 301,50 €		fond vert ingénierie 50% fond vert recyclage du foncier à déposer pour flécher acquisition et travaux		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	37 865,74 €	39 800,00 €	revente parcelle à bâtir pour logement		170 000,00 €
MOE		10 000,00 €	revente de bâtiment à réhabiliter		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	6 567,47 €		Minoration SRU	100 000,00 €	20 000,00 €
Taxe foncière	7,00 €	7,00 €	Minoration Fond propres		120 000,00 €
Consommation eau / électricité					
Assurance 6 ans	1 048,48 €	700,00 €			
Total des dépenses	377 414,46 €	50 507,00 €		100 000,00 €	310 000,00 €
Total des dépenses		427 921,46 €	Total des recettes		410 000,00 €
Solde créditeur			Solde débiteur		17 921,46 €

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Novembre-décembre 2024 : Démolition / dépollution
- 2^e trimestre 2025 : Signature d'un acte de cession du foncier au preneur
- 1^{er} trimestre 2026 : Démarrage des travaux d'aménagement et de construction

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune d'Izon
représentée par son maire,

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

Laurent de LAUNAY

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/..... en date du
.....

Annexe 1 : Convention de réalisation n°33-24-023

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 076

Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 800 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-19-163 en date du 20 janvier 2020, de l'opération n°33-19-163-001, pour une étude de stratégie foncière sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulence ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 09 octobre 2024

Rapport du directeur général

Attribution de minorations foncières sur fonds propres

➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

➤ **Nouvelles demandes de minoration foncières**

De nouvelles demandes de minoration foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présenté au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Convention de réalisation n°16-24-156 pour le recyclage de la friche "Chais Monnet" entre la commune de Cognac, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration de minoration et d'un échelonnement de paiement anticipé à la convention opérationnelle n°23-19-004 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Marsac, la communauté de communes Bénévent-Grand-Bourg et l'EPFNA
- 3) Avenant n°1 d'intégration de minoration, de prorogation et de modification financière à la convention de réalisation n° 33-24-023 "86 avenue des Anciens Combattants" entre la commune d'Izon et l'EPFNA
- 4) Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minoration foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minoration proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre. En cohérence avec le nouveau PPI 2023-2027, le budget 2024 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minoration sur fonds propres et des minoration SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minoration.

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
Cognac (16) Convention n°16-24-156	16-24-156-001	Réhabilitation d'un hôtel particulier en friche pour en faire 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce.	32 500 €	32 500 €	65 000 €	32 500 €
Marsac (23) Convention n° 23-19-004	23-19-004-002	Réhabilitation bâtisse vacante en centre bourg. 2 locaux commerciaux + 1 logement	15 000 €	15 000 €	175 000 €	15 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	33-24-023-001	Opération en démolition/reconstruction pour la réalisation de 12 LLS	120 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € (+20 000 € de minoration SRU)
Langon-Toulence (33) Convention	33-19-163-001	Etude de stratégie foncière sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulence	30 000 €	30 000 €	65 225 €	30 000 €
Total minoration Fonds Propres proposé au CA du 29/11/2024			197 500 €			
Total des minoration Fonds Propres proposées en 2024			1 252 598 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration fonds propres

Projet : Etude de stratégie foncière à l'échelle du quartier gare élargi

LANGON-TOULENNE (33)

CA du 20 juin 2024

Convention

Commune d'intervention : Langon-Toulennne

EPCI : Communauté de Communes du Sud Gironde

Élu référent : Président de la CDC (Jérôme Guillem)

Vote initial : 20/01/2020

Date prévue de fin de convention : 26/11/2025

Montant engagé HT : **252 745 €** Montant Plafond : **800 000 €**

Projet

Une étude de stratégie foncière a été engagée à l'échelle du secteur de la gare de Langon-Toulennne par l'EPF depuis près d'un an. Cette étude vise à définir des pistes d'intervention en vue du développement de ce périmètre stratégique qui serait à terme le terminus du RER Métropolitain en Sud Gironde.

La commune indiquant ne pas pouvoir récupérer les frais de TVA associés à cette étude, nous sollicitons pour :

- que l'EPF prenne en charge les frais de TVA (17 515 € pour les phases 1 & 2 + 3 040 € si phase 3 : soit au total 20 555 €)
- étaler sur deux exercices le paiement du montant de l'étude

Pour rappel les montants de l'étude sont les suivants :

- Phase 1 : 65 850 € HT - 79 020 € TTC (finalisée)
- Phase 2 : 21 725 € HT - 26 070 € TTC (finalisée)

-> TOTAL Phase 1 & 2 : 87 575 € HT - 105 090 € TTC

- Phase 3 (Optionnelle): Montant pour chaque bon de commande émis : 15 200 € HT - 18 240 € TTC

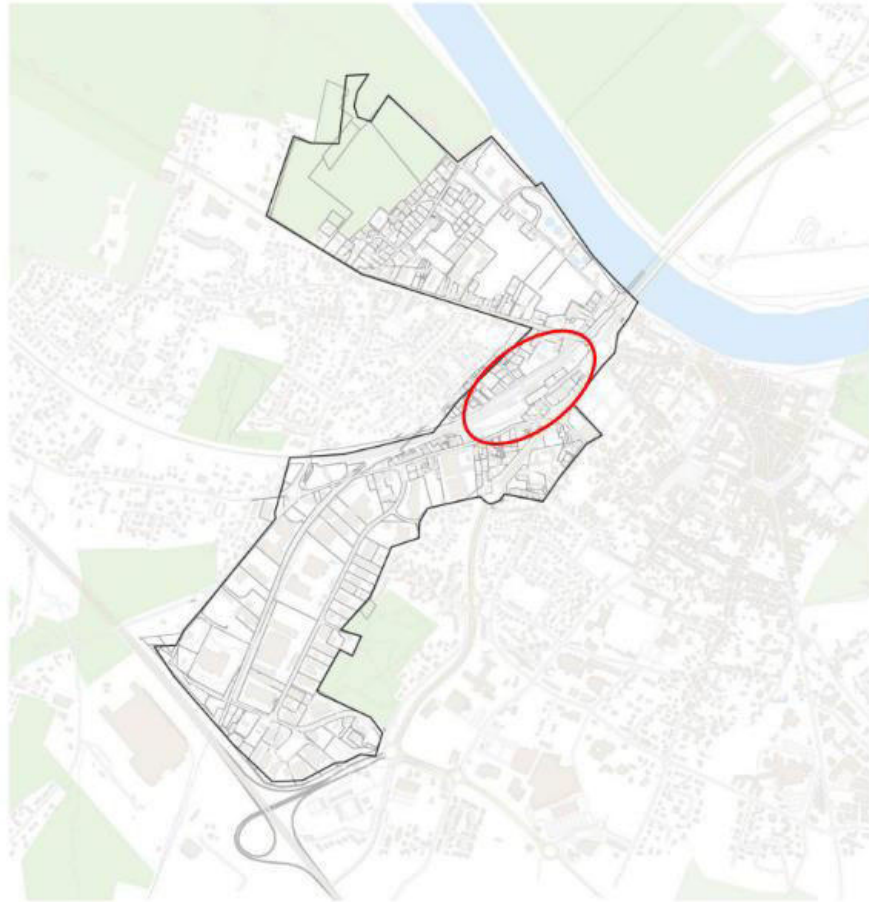
Besoin en financement

Afin de ne pas pénaliser la commune dans son projet de développement, le besoin en financement à ce jour serait de 20 555 €. Ce montant correspond aux frais de TVA estimés au 23 mai 2024.



Situation:

Convention étude



Enjeux et orientations :

Enjeux de l'étude :

- > préparer l'arrivée du RER métropolitain (SERM)
- > répondre aux problèmes d'accessibilités de la gare
- > améliorer les continuités paysagères
- > développer une offre commerciale complémentaire sur la gare
- renouveler le tissu urbain et d'habitat

L'étude se décompose en 3 temps :

- Phase de diagnostic
- Phase de scénarisation
- Phase de définition stratégique

Adéquation aux attendus EPF : Axe PPI habitat centre-bourg et développement des commerces et services



Planning

- **2025** : maîtrise foncière pour le projet France Travail
- **2024/2025** : lancement et réalisation de la phase 3 de l'étude
- **2025** : cession du foncier Cours de Verdun



Outils : DPU/ZAC/Concession d'aménagement/DUP



- **Nom formel des contractants / signataires :** Communes de Langon et Toulence et CDC Sud Gironde
- **Objet :** Avenant de minoration et de paiement échelonné
- **Montant :** Il est proposé au CA d'intégrer une minoration d'un montant de 30 000 €
- **Garantie financière :** Communes de Langon et Toulence
- **Délai :** échéance 26 novembre 2025

Il est proposé au CA d'intégrer d'un paiement anticipé échelonné à la convention :

	Dépenses	Recettes	
Projet – étude de stratégie foncière	95 225 €	30 000 €	Minoration sur fonds propres de l'EPFNA

Il est donc proposé de lisser le montant du solde du coût de l'étude, déduction faite de la minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA, de 65 225 € HT (soit 78 270 € TTC), jusqu'au 26 novembre 2025, par annuités constantes de la manière suivante :

- Avant le 15 décembre 2024, la CDC verse à l'EPFNA la somme de 32 612,50 € Hors Taxes à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- Avant le 15 novembre 2025, la CDC verse à l'EPFNA la somme de 32 612,50 € Hors Taxes à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;

Conseil d'Administration du vendredi 29 novembre 2024

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Avenant n°2 d'intégration de minoration et d'un paiement anticipé échelonné à la convention opérationnelle n° 33-19-163 pour la requalification du quartier de la gare entre la communauté de communes du Sud Gironde, la commune de Langon, la commune de Toulence et l'EPFNA

Objet : Etude de stratégie foncière de la gare de Langon-Toulence

Contexte : En date du 20 janvier 2020, une convention opérationnelle a été signée entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulence et l'EPFNA. Cet avenant n°2 fait suite à l'avenant n°1 permettant de proroger la convention de deux ans supplémentaires.

Cette convention, axée sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulence, a donné lieu aux actions suivantes :

- En 2020, une acquisition foncière a été réalisée au 89 Cours de Verdun à Langon pour un montant de 156 000 €.
- Depuis juin 2023, une étude de stratégie d'intervention foncière a été initiée pour définir les orientations de

développement du secteur de la gare Langon-Toulence, concerné par le projet de RER Métropolitain. Cette étude, prévue pour être finalisée d'ici la fin de l'année 2024, vise à élaborer des scénarios d'aménagement à l'échelle d'îlots stratégiques.

Projet : Afin de soutenir les collectivités dans la réflexion concernant le secteur de la gare et d'identifier de nouveaux secteurs d'intervention potentiels pour l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), nous souhaitons proposer l'attribution d'une minoration sur fonds propres de l'EPFNA et la mise en place d'un paiement anticipé échelonné.

Durée : échéance au 26/11/2025

Montant de la convention : 800 000 €

Montant de la minoration : 30 000 €

Garantie de rachat : CDC du Sud Gironde

Périmètre : Secteur gare de Langon-Toulence.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19-163 POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE ENTRE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE LA COMMUNE DE LANGON LA COMMUNE DE TOULLENNE (33) ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté de communes du Sud Gironde** dont le siège est situé Parc d'activité du Pays de Langon, 21 rue des Acacias, CS 30036 — 33213 LANGON, représentée par **Monsieur Jérôme GUILLEM, son Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire n° en date du ,
ci-après dénommée « l'EPCI » ou « CdC du Sud Gironde »;

La **commune de Langon** dont la Mairie est située 14 Allée Jean Jaurès – 33210 LANGON, représentée par son maire, **Monsieur Jérôme GUILLEM**, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° du ,
Ci-après dénommée « la commune de Langon » ;

La **commune de Toulenn**e dont la Mairie est située 73 Avenue du 8 mai 1945 – 33210 TOULENNE, représentée par son maire, **Monsieur Christian DAIRE**, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° du ,
Ci-après dénommée « la commune de Toulenne » ;

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 à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en date du ,
Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

En date du 20 janvier 2020, une convention opérationnelle a été signée entre la Communauté de Communes du Sud Gironde, la Commune de Langon, la Commune de Toulonne et l'EPFNA. Cet avenant n°2 fait suite à l'avenant n°1 permettant de proroger la convention de deux ans supplémentaires.

Cette convention, axée sur la restructuration du secteur de la gare Langon-Toulonne, a donné lieu aux actions suivantes :

- En 2020, une acquisition foncière a été réalisée au 89 Cours de Verdun à Langon pour un montant de 156 000 €.
- Depuis juin 2023, une étude de stratégie d'intervention foncière a été initiée pour définir les orientations de développement du secteur de la gare Langon-Toulonne, concerné par le projet de RER Métropolitain. Cette étude, prévue pour être finalisée d'ici la fin de l'année 2024, vise à élaborer des scénarios d'aménagement à l'échelle d'îlots stratégiques.

Par un courrier en date du 28 mars 2024, la Communauté de Communes du Sud Gironde qui porte la garantie de rachat de l'étude indique à l'EPFNA ne pas être en mesure de récupérer les frais associés à l'étude de stratégie d'intervention foncière. La Communauté de Communes du Sud Gironde sollicite donc l'EPFNA pour la prise en charge partielle de l'étude et pour l'étalement du remboursement sur deux exercices budgétaires.

Afin de soutenir les collectivités dans la réflexion concernant le secteur de la gare et d'identifier de nouveaux secteurs d'intervention potentiels pour l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), nous souhaitons proposer l'attribution d'une minoration sur fonds propres de l'EPFNA et la mise en place d'un paiement anticipé échelonné.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **Article 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE POUR LA CONVENTION 33-19-163**

Article 3.1. Objet de la minoration foncière

L'étude en cours de stratégie d'intervention foncière relative au secteur gare Langon-Toulonne a pour objectif d'anticiper les changements liés à l'arrivée du RER Métropolitain et permet d'accompagner les collectivités dans leurs réflexions autour :

- de la création d'un pôle d'échange multimodal pour s'adapter à la hausse de la fréquentation des trains ;
- du réaménagement du quartier du secteur gare pour renforcer les activités économiques et servicielles ;
- de la production de nouveaux logements pour favoriser le parcours résidentiel des habitants via le renouvellement des tissus existants et la proposition de nouvelles formes d'habitat.

L'étude se décompose en trois phases :

- 1- En s'appuyant sur le diagnostic fourni dans l'« étude préalable d'aménagement en vue de l'intégration au futur PLUi d'orientation le secteur Gare Langon-Toulonne » il s'agit de faire une synthèse selon les enjeux essentiels, complété par un diagnostic synthétique et contextuel orienté au regard des orientations fortes actuelles du projet de ville en matière de transition écologique et solidaires de Langon en préfiguration du projet de territoire, le diagnostic à réaliser doit permettre de définir les enjeux d'actions, de les localiser et d'engager rapidement des actions opérationnelles selon la volonté politique et les besoins identifiés.
- 2- La seconde phase vise à proposer une stratégie d'intervention foncière (plan guide) qui mette en relation et en cohérence les différentes emprises repérées dans les phases précédentes avec les besoins exprimés par les partenaires et ceux du territoire en vue de proposer une vision future du « quartier gare Langon-Toulonne élargi ». Les esquisses générales devront ensuite permettre de poser sur chacun des secteurs le choix du type d'outils fonciers à mobiliser et un bilan financier.
- 3- Dans la phase 3 (optionnelle), sur la base du scénario retenu et de la priorisation des sites, les secteurs / îlots considérés comme stratégiques et prioritaires feront l'objet de fiches détaillées. Ces fiches détaillées ont pour objectif de faciliter la mise en œuvre opérationnelle des secteurs / îlots en détaillant notamment la

programmation (mixité fonctionnelle logement, activité, équipements, espaces publics..), les acteurs ainsi que les modalités économiques et opérationnelles.

Article 3.2. Montant de la minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA

Par délibération n°CA-2024- en date du 20 juin 2024 et afin d'accompagner les collectivités dans ce projet, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres d'un montant plafond de 30 000 € pour l'étude de stratégie d'intervention foncière relative au secteur gare Langon-Toulenne.

Au regard des enjeux stratégiques, associés à l'arrivée du RER Métropolitain sur le territoire du Sud Gironde, l'EPFNA accepte de prendre en charge une partie des frais inhérents à l'étude de stratégie d'intervention foncière relative au secteur gare Langon-Toulenne en réponse au courrier du 28 mars de la Communauté de Communes du Sud Gironde.

• **Article 2. DISPOSITIONS FINANCIERES**

Un paragraphe : Paiement échelonné est ainsi ajouté à l'article 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION - de la convention initiale.

a) Dispositions et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser notamment les frais de l'étude engagés lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti. Dans le cadre du remboursement de l'étude, par la CDC du Sud Gironde, il est convenu d'anticiper cette transaction par une action financière chaque année.

Le coût de l'étude étant d'un montant maximal prévisionnel de 114 650 € HT (Part forfaitaire : 95 225 € HT + Part à bons de commande) et afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir, un remboursement anticipé du coût de l'étude mentionnée à l'article 3.1. Le présent échelonnement de paiement engage la Communauté de Communes du Sud Gironde à verser sur deux exercices budgétaires (2024 et 2025) à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du coût de l'étude réalisée par l'EPFNA.

b) Annuités et échéanciers

L'annuité est un remboursement annuel du total du coût de l'étude stockée, lissé le long de la durée de portage conventionnée, soit une échéance au 26 novembre 2025, conformément à la convention opérationnelle n°33-19-163 et son avenant n°1.

Afin de calculer les annuités, il est rappelé ci-dessous le coût de l'étude de stratégie d'intervention foncière relative au secteur gare Langon-Toulenne (exprimées en HT) à la date du 30 mai 2024 :

	Dépenses	Recettes	
Projet – étude de stratégie foncière	95 225 €	30 000 €	Minoration sur fonds propres de l'EPFNA

Il est donc proposé de lisser le montant du solde du coût de l'étude, déduction faite de la minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA, de 65 225 € HT (soit 78 270 € TTC), jusqu'au 26 novembre 2025, par annuités constantes de la manière suivante :

- Avant le 15 décembre 2024, la CDC verse à l'EPFNA la somme de 32 612,50 € Hors Taxes à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- Avant le 15 novembre 2025, la CDC verse à l'EPFNA la somme de 32 612,50 € Hors Taxes à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;

Il ne s'agit que d'un solde prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants et les dépenses envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA et entérinera l'engagement de la collectivité à l'égard de l'EPFNA.

c) Règlement des échéances

Pour les échéances de paiement anticipés de 2024 et 2025, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer, à la collectivité, au plus tard un mois avant l'échéance au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour la collectivité, l'annuité versée en 2024 est considérée comme un remboursement anticipé de dépense dans le cadre du portage.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant ainsi que de la convention auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la collectivité dans le cadre de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache.

L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la collectivité sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivants la décision de résiliation.

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, 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.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-19-163 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Toulonne
représentée par son maire,

La Commune de Langon
représentée par son maire,

La Communauté de
Communes du Sud Gironde
représentée par son Président

L'Etablissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur
général,

Christian DAIRE

Jérôme GUILLEM

Jérôme GUILLEM

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES** n° du

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 077

Attribution - Minoration SRU - rue de Fontèsche - Tonnay-Charente (17)

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu la convention de réalisation n° 17-23-139 pour le développement d'une opération de logement locatif social sur la propriété sise 16 rue de Fontèsche entre la commune de Tonnay-Charente (17) et l'EPFNA, signée en date du en date du 30 avril 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 200 000 €, dans le cadre de la convention n°17-23-139, entre la commune de Tonnay-Charente (17) et l'EPFNA, signée en date du 30 avril 2024, pour l'opération n°17-23-139-001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024

Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général**Attribution et annulation de minoration SRU****1. La minoration SRU**

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

2. Nouvelles demandes de minoration SRU

De nouvelles demandes de minoration SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Minoration SRU - rue de Fonsèche - Tonnay-Charente (17)
- 2) Minoration SRU - 86 avenue des Anciens Combattants – Izon (33)

Annexe(s) : *Fiches minoration correspondantes*

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Tonnay-Charente (17) Convention n°17-23-139	rue de Fontèsèche n°17-23-139-001	Programme de démolition /reconstruction de 30 LLS	200 000 €	200 000 €	25 540 €	200 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	86 avenue des Anciens Combattants n°33-24-023-001	Réalisation d'un programme de 12 LLS en centre-bourg	20 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € SRU + 120 000 € en fonds propres
Total minoration SRU attribuées au CA du 29/11/2024			220 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 29/11/2024			11 265 678.47 €			

Minoration SRU :

Développement de l'offre de logement social - OP 16 Rue de Fontèsche (17) Convention n° 17-23-139

Convention :

Commune d'intervention : 17430 TONNAY

CHARENTE (17-Charente-Maritime)

EPCI : CA Rochefort Océan

Élu référent : Maire, M Éric AUTHIAT

Convention réalisation : 30/04/2024

Montant Plafond : **300 000 €** Date prévue de fin de convention : **30/06/2026**

Montant engagé dépenses HT : **225 536,41 €**

Montant facturé dépenses HT : **217 800,41 €**



Fonciers

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AE 100	2 184 m ²	Bâti	16 rue de Fontèsche	UB
AE 101	277 m ²	Nu	16 rue de Fontèsche	UB
AE 102	96 m ²	Nu	Rue de Fontèsche	UB
AE 104	636 m ²	Nu	Rue de Fontèsche	UB
Total	3 193 m²			

Projet :

La commune de Tonnay-Charente comptait, au 1er janvier 2022, un taux de logements locatifs sociaux de 7,91 %. Au cours de la période triennale 2020-2022, elle a atteint 50 % de son objectif de production de logements sociaux. Malgré ces efforts, le préfet de la Charente-Maritime a, par arrêté du 17 novembre 2023, déclaré la commune en situation de carence au titre de la loi SRU. La ville de Tonnay-Charente mène une politique volontariste de production de logements sociaux depuis plusieurs années et notamment avec l'intervention de l'EPFNA en maîtrise foncière des biens ci-dessus.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition par voie de préemption les parcelles cadastrées AE 100 et 101 le 11 janvier 2023 et par voie amiable les parcelles voisines AE 102 et 104 situées sise au 16 rue de Fontèsche.

À la suite d'une consultation d'opérateurs menée en 2023, aboutissant en novembre à la réception de quatre propositions pour la réalisation de 30 à 34 logements. Le projet de l'opérateur KAUFMANN &

BROAD a retenu l'attention de la commune qui est sur le point de valider le choix de l'opérateur avec lequel un compromis de vente sera signé avec l'EPFNA. Le projet prévoit la construction de 30 logements entièrement destinés au locatif social, renforçant ainsi l'offre de logements sociaux sur le territoire.



La charge foncière proposée par l'opérateur s'élève à 50 750 €. Cette charge foncière tient compte des surcoûts de fondations spéciales liés au risque de retrait-gonflement des argiles évalué par l'opérateur à 100 000€.

Bilan prévisionnel du projet :

Le prix de revient estimé des fonciers EPFNA à ce jour pour la commune est d'environ 225 536,41 € HT. Le bilan de l'opération est, à ce jour, le suivant :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	0,00	0,00	0,00	0,00
08-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
09-Produits de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	0,00	0,00	0,00	0,00
90-Recettes à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	0,00	0,00	0,00	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
02-Maîtrise Foncière	0,00	222 155,03	214 419,03	37,67
03-Travaux et Honoraires	0,00	1 795,38	1 795,38	0,00
04-Frais de Gestion	0,00	1 586,00	1 586,00	1 586,00
05-Actualisation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
80-Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	0,00	225 536,41	217 800,41	1 623,67
Marge net (% marge / CA)	0,00	-225 536,41	-217 800,41	-1 623,67

Besoin en financement

Le coût de revient du foncier acquis par l'EPFNA s'élève à ce jour à 225 536,41 € HT. Compte tenu des surcoûts techniques et l'évaluation des frais de portage prévisionnel, le déficit financier de cette opération est estimé à 200 000 € HT.

Afin de compenser ce déficit, une minoration foncière d'un montant de 200 000€, environ 6 667 € par logement social, est sollicité dans le cadre du fonds SRU de l'EPFNA. Cette minoration permettrait de combler le déficit financier, assurant ainsi un reste à charge nul pour la collectivité.

La minoration foncière demandée est cruciale pour garantir la viabilité de ce projet de 30 logements sociaux, renforçant l'offre de logements accessibles sur le territoire de Tonnay-Charente et contribuant à la résorption de la carence constatée au titre de la loi SRU.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 078

Attribution - Minoration SRU - 86 avenue des Anciens Combattants – Izon (33)

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu la convention de réalisation n°33-24-023 « 86 avenue des anciens combattants » entre la commune d'izon et l'EPFNA, signée en date du 28 mai 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 20 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-023, entre la commune d'Izon et l'EPFNA, signée en date du 28 mai 2024, pour l'opération n° 33-24-023-001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYO

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Attribution et annulation de minations SRU

1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

2. Nouvelles demandes de minations SRU

De nouvelles demandes de minations SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Minoration SRU - rue de Fonsèche - Tonnay-Charente (17)
- 2) Minoration SRU - 86 avenue des Anciens Combattants – Izon (33)

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Tonnay-Charente (17) Convention n°17-23-139	rue de Fontèsèche n°17-23-139-001	Programme de démolition /reconstruction de 30 LLS	200 000 €	200 000 €	25 540 €	200 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-023	86 avenue des Anciens Combattants n°33-24-023-001	Réalisation d'un programme de 12 LLS en centre-bourg	20 000 €	120 000 €	18 000 €	120 000 € SRU + 120 000 € en fonds propres
Total minoration SRU attribuées au CA du 29/11/2024			220 000 €			
Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 29/11/2024			11 265 678.47 €			

Minoration foncière SRU n°2
Projet : Production de logements locatifs sociaux neufs –
86 avenue des anciens combattants - IZON (33)
 CA -29/11/2024

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-023 « 86 avenue des anciens combattants »
Date de début	28/05/2024
Date de fin	31/12/2025
Montant plafond	500 000 €
Montant engagé	377 414,46€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AM0004-AM0005-AM0006-AM0007-AM0008
Adresses	86 avenue des anciens combattants
Surface	1857 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.



Sa population est de 6 298 habitants en 2021, et continue de s'accroître. La commune est soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux.

A travers la première convention opérationnelle signée en 2018, la commune d'Izon souhaitait que l'EPFNA puisse l'accompagner sur la maîtrise de bâtis anciens et dégradés en centre-bourg dans le but de développer la production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA dans le cadre de l'arrêté de carence de la commune par le Préfet de Gironde. La commune est depuis sortie de la carence en 2023.

Dans ce contexte, l'EPFNA a acquis à l'amiable le 19 mars 2021 les parcelles susmentionnées au prix de 290 000€.

Ce foncier a été acquis pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux neufs notamment du fait de sa proximité avec les commerces et services à la population.

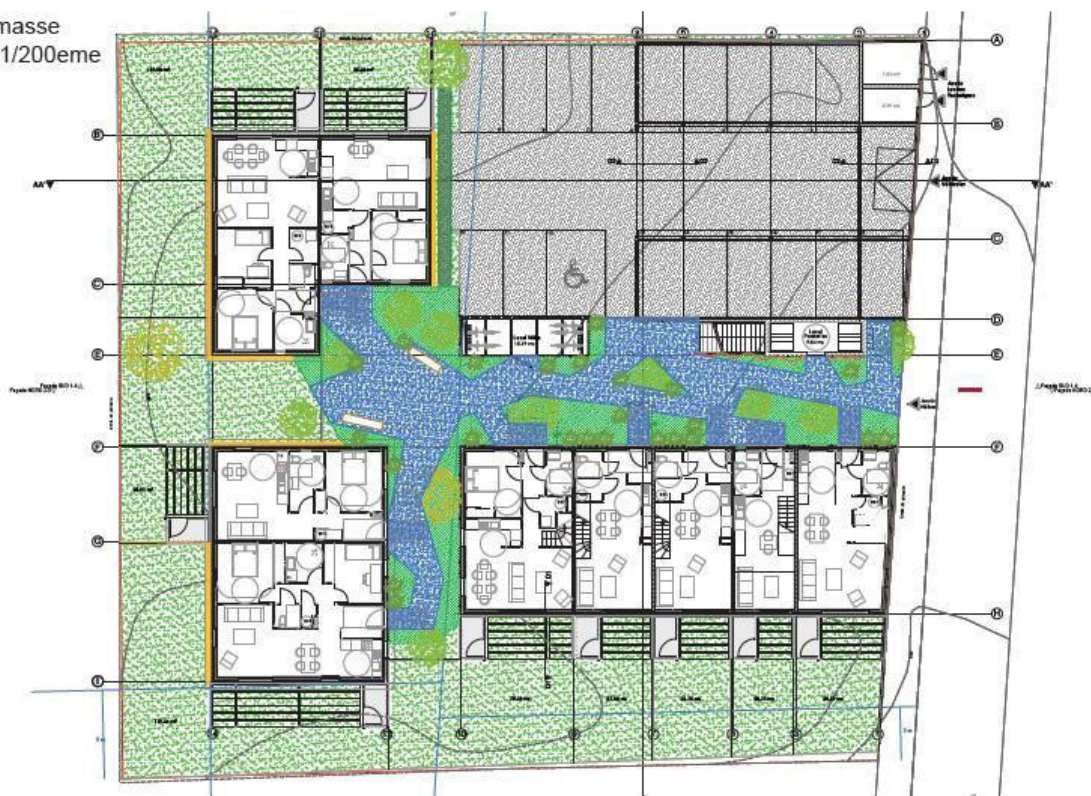
Le bailleur social souhaite réaliser sur cette emprise 12 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

- 6 T2 – 4 T3 – 1 T4 – 1 T5
- 4 PLAI et 8 PLUS
- 18 stationnements

Les agréments ont d'ores et déjà été obtenue en 2023 et le permis de construire déposé une première fois en 2023 puis en juin 2024 suite aux observations formulées par l'ABF sur le projet.

I. PROJET

2. Plan masse Ech.: 1/200ème



Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-023					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
	Réels	Prévisionnelles		Réels	Prévisionnelles
Acquisition foncière	290 000,00 €				
Frais de notaire	3 479,38 €				
Autres frais d'acquisition	144,89 €				
Frais géomètre					
Etudes de programmation			fond vert ingénierie 50%		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	38 301,50 €		fond vert recyclage du foncier à déposer pour flécher acquisition et travaux		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	37 865,74 €	39 800,00 €	revente parcelle à bâtir pour logement		170 000,00 €
MOE		10 000,00 €	revente de bâtiment à réhabiliter		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	6 567,47 €		Minoration SRU	100 000,00 €	20 000,00 €
Taxe foncière	7,00 €	7,00 €	Minoration Fond propres		120 000,00 €
Consommation eau / électricité					
Assurance 6 ans	1 048,48 €	700,00 €			
Total des dépenses	377 414,46 €	50 507,00 €		100 000,00 €	310 000,00 €
Total des dépenses		427 921,46 €	Total des recettes		410 000,00 €
Solde créditeur			Solde débiteur		17 921,46 €

Calendrier prévisionnel :

- Novembre-décembre 2024 : Démolition / dépollution
- 2^e trimestre 2025 : Signature d'un acte de cession du foncier au preneur
- 1^{er} trimestre 2026 : Démarrage des travaux d'aménagement et de construction

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 290 000€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

L'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **les travaux de démolition/dépollution** : la réalisation de ce projet nécessite d'une part de démolir les bâtiments existants, et d'autre part de dépolluer le site en vue de la réalisation d'un programme d'habitation. Ces travaux génèrent des coûts supplémentaires qui augmentent fortement le déficit de l'opération.
- **le cout d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maitrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **les surcoûts liés aux contraintes ABF** : le projet proposé initialement par Gironde Habitat a du être modifié afin de répondre aux observations formulées par l'ABF, notamment le dimensionnement des ouvertures ou encore les matériaux utilisés pour la couverture des bâtiments. Ces changements représentent un surcoût de plus de 70 000€ pour l'opérateur.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 079

Annulation délibération n°CA-2017-73 relatif aux principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu la délibération n°CA-2017-73 relatif aux principes d'application du différé de paiement à la cession,

Vu le rapport du Directeur Général

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

ANNULE la délibération n°CA-2017-73 relatif aux principes d'application du différé de paiement à la cession.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Annulation délibération n°CA-2017-73 relatif aux principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Dans le cadre de ses opérations foncières, l'EPFNA peut être amené à accompagner les acquéreurs publics en difficulté par divers moyens financiers mais aussi de leur accorder certaines facilités de paiements.

Le différé de paiement fait partie de ces outils financiers.

Par définition, le différé de paiement est la possibilité accordée à l'acheteur de payer une partie du prix de vente du bien immobilier à la signature de l'acte notarié et d'étaler le paiement du solde sur plusieurs années après la vente, la durée d'étalement pratiquée à l'EPFNA étant en moyenne de 3 annuités y compris le paiement au jour de la vente.

Ce moyen de paiement différé est encadré au sein de l'établissement par une délibération de 2017 (n° CA -2017-73).

Cependant si cette délibération paraissait pertinente rapportée aux conditions de l'époque, avec un périmètre d'intervention et des partenaires plus réduits ; depuis, elle ne correspond plus à l'agrandissement du secteur de l'EPFNA et de la diversité des intervenants qui en découle.

La délibération de 2017 restreint très fortement le recours au paiement différé, le limitant à des petites communes exclusivement, pour des durées très limitées, sans pouvoir prendre en compte les situations particulières de certains acquéreurs publics ne rentrant pas dans ces critères et ne permet pas d'être réactif dans l'accompagnement des acquéreurs publics.

C'est la raison pour laquelle, il paraît nécessaire d'annuler cette délibération de 2017 trop restrictive, afin d'élargir le champ des acquéreurs publics pouvant en bénéficier et de pouvoir étudier les demandes de différé au cas par cas en prenant d'avantage en compte les difficultés et les particularités de chaque demandeur et rendre aux membres du conseil d'administration ou du bureau, la décision d'accorder ou non le différé de paiement.

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Délibération n° CA-2017-13

Principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017

Sur proposition du Directeur Général,

- VALIDE les principes d'application exceptionnels du différé de paiement présentés
- CONFIRME notamment le caractère exceptionnel du différé de paiement
- CONFIRME la rédaction actuelle des conventions sur le paiement
- DELEGUE au Bureau l'approbation d'avenants aux conventions portant comme objet unique l'application du différé de paiement, dans la limite de la durée de portage prévue par la convention
- DELEGUE, en cas d'urgence dans les trois mois de la présente délibération, au Directeur Général l'approbation de tels avenants
- DECIDE qu'un retour annuel a minima sera fait au Conseil d'Administration sur l'application de cette faculté

La Présidente du conseil d'administration

Laurence ROUHDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 15 DEC. 2017

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Michel STOUMBOFF

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mercredi 13 décembre 2017

Rapport du Directeur Général

Principes d'application exceptionnelle du différé de paiement à la cession

Principe du différé de paiement envisagé

Plusieurs EPF d'Etat pratiquent des différés de paiement sur une durée généralement courte, de 1-2 ans. Les EPF locaux proposent souvent des différés de paiement beaucoup plus longs, sur 4, 5 voire 10 ans, souvent indiqués comme « sans frais ».

Pour un EPF d'Etat, le différé de paiement pour une cession à collectivité se justifie principalement dans le cas où l'engagement du projet est urgent et la durée de portage initialement estimée est très fortement réduite, et notamment dans le cas où les acquisitions ont été retardées et se terminent alors que le projet est engagé.

Le différé de paiement n'a vocation à intervenir que dans le cas d'une cession à une collectivité de petite ou très petite taille, sauf exception spécifique, qui peut souvent avoir des difficultés à faire face à des modifications substantielles, soudaines et non anticipées de ses perspectives de dépenses et de recettes sur l'année en cours. En règle générale, pour les collectivités de taille plus importante disposant d'une assise financière plus large cela représente des impacts proportionnellement plus mineurs.

Le différé de paiement n'a pas vocation à excéder 1 voire 2 ans dans la mesure où la collectivité a nécessairement à cet horizon la capacité de s'adapter budgétairement. Dans le cas où les dernières acquisitions ont lieu au deuxième semestre, il peut arriver que la collectivité soit déjà bien engagée sur la préparation de son budget pour l'année suivante et en conséquence ait des difficultés à s'adapter, d'où la nécessité de prévoir exceptionnellement la possibilité d'un différé de paiement à 2 ans.

Modalités du différé de paiement envisagé

Le différé de paiement a vocation à rester exceptionnel, il ne s'agit pas d'une facilité offerte de manière générale aux collectivités mais d'un outil d'urgence permettant de résoudre des situations complexes.

Dans cette optique, ses modalités de mise en œuvre doivent rester strictement contraintes, avec notamment a minima un paiement substantiel à la signature de l'acte, en règle générale 50%, et dans le cas d'un différé sur 2 ans, un paiement la dernière année ne pouvant excéder 50%.

Le différé de paiement est prévu par l'ordonnateur à l'acte de cession. Les échéances y sont définies, en règle générale à des dates à fin de trimestre, avec émission d'un titre de recettes par l'EPF. Il n'y a pas vocation à y avoir plus d'une échéance par an et plus de deux échéances au total en sus du paiement à la signature de l'acte, pour des raisons pratiques.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 080

Demande de remise gracieuse concernant la commune de Villars les Bois

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Après consultation de l'agent comptable de l'EPFNA en date du 29/10/2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE sous réserve de l'avis CGEFI la remise gracieuse à la commune de Villars les Bois d'un montant de 3 112,76 € TTC.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette délibération de remise gracieuse.

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Emmanuel GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Demande de remise gracieuse concernant la commune de Villars les Bois

La commune de Villars les Bois, la communauté d'agglomération de Saintes et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 2 novembre 2015 une convention opérationnelle, ainsi que 4 avenants pour la redynamisation du centre-bourg.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de plusieurs fonciers au Hameau de Chataubry. Ainsi que des études, des travaux de sécurisation, de désamiantage et de démolition, etc... Le montant total de dépenses est de 125 001.31 € HT (dont dépenses intervenues après cessions).

Le conseil d'administration de l'EPFNA a consenti l'attribution de minations foncières d'un montant total de 150 000 € (délibération n° CA-2017-09 du 28/02/2017 pour 50 000 € et délibération n° CA-2019-10 du 12/03/2019 pour 100 000€).

Deux cessions ont été réalisées à la commune de Villars-les-Bois le 21 juillet 2022 pour la somme de 5 204,55 € HT et à LMA GLYCINES le 5 septembre 2022 pour la somme de 1 000 € HT.

Pour couvrir les restes à charge, l'EPFNA a mobilisé au moment des cessions une minoration d'un montant de 116 096,01 € sur un montant disponible de 150 000 €. A noter, que cette mobilisation de minations a été calculée avant la prise en compte des dernières dépenses.

Entre le moment des différentes cessions et la clôture de la convention, des dépenses ont été réalisées ainsi pour régulariser le solde financier de cette convention, l'EPFNA a titré la somme de 2 700.75 € HT soit 3 112.76 € TTC à la commune de Villars les Bois (titre n° 202400765).

La commune de Villars les Bois a adressé à l'EPFNA le 10 octobre 2024 un courrier demandant l'annulation de ce titre.

Aussi, face à tous ces éléments, il est proposé au Conseil d'administration d'accorder une remise gracieuse du montant restant à percevoir, soit un montant de 3 112.76 € TTC, afin de compenser des régularisations intervenues après cessions.



République Française

Mairie

39 rue de la Mairie
17770 Villars les Bois

Tel : 05.46.94.96.24

Courriel : contact@communevillarslesbois.fr

www.communevillarslesbois.fr

Le 10 octobre 2024

EPF
NOUVELLE-AQUITAINE

15 OCT. 2024

COURRIER - ARRIVEE

Monsieur le Maire

à

2055 17/10/24

Etablissement Public Foncier NA
Monsieur le Directeur Général
107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432
86011 POITIERS Cedex

Objet :

Convention 791 4034 – clôture

Réclamation

Monsieur le Directeur Général,

Je fais suite à votre courrier du 09 juillet 2024 relatif à la clôture de la convention citée en objet et par lequel vous m'informez que la commune est redevable de la somme de 2 593,97 €HT représentant le solde financier de l'opération.

Or, suite à mon entretien avec un de vos collaborateurs en 2023, j'en avais déduit que cette opération était clôturée avec la livraison du projet à la SEMIS et le paiement du foncier résiduel à l'EPFNA.

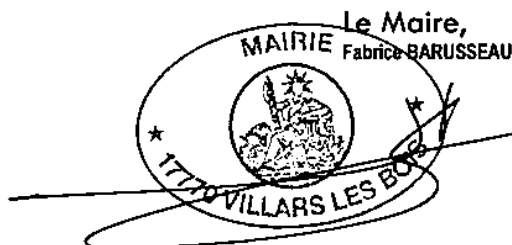
De plus, les rapports de travail avec votre établissement ont été rendus très difficiles dès le commencement du projet par les nombreux interlocuteurs qui se sont succédés. Ceux-ci n'avaient pas tous le même discours et parfois même contradictoire.

Enfin, la négociation avec les propriétaires a souvent été réalisée par les services de la mairie alors qu'il était convenu que l'EPFNA soit l'interface de la commune.

Les communes rurales ont encore beaucoup de fonciers bâtis à reconquérir. Pour cela elles ont besoin d'un opérateur foncier fiable capable d'apporter un support technique et juridique sérieux pour soutenir un service qui dispose de peu d'ingénierie dans ce domaine.

Pour ces raisons, nous demandons l'annulation du titre n°202400765 d'un montant de 3 112,76 € TTC correspondant à l'apurement des comptes.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes sincères salutations.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024-081

**Protocole transactionnel portant résiliation amiable d'un bail commercial – M. Daniel POISSONNET
(Mérignac)**

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du rapport précisant les conditions du protocole d'accord transactionnel portant résiliation amiable du bail commercial avec Monsieur Daniel POISSONNET ;
- APPROUVE les conditions du protocole d'accord transactionnel portant résiliation amiable du bail commercial avec Monsieur Daniel POISSONNET sur la commune de Mérignac (33), dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-048, présentées dans le rapport du Directeur Général ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à mettre au point et à signer un protocole conforme aux principes présentés dans le rapport du directeur général, et à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de ce protocole.

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

04-DEC-2024
Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 082

Information sur le dispositif de contrôle interne financier au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu la présentation relative au rapport sur le contrôle interne du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information concernant le dispositif de contrôle interne au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, 18 4 DEC. 2024

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Information sur le dispositif de contrôle interne financier au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente information a pour but de faire un point d'étape auprès des membres du Conseil d'administration sur les actions en place et à venir dans le cadre du dispositif de contrôle interne au sein de l'EPFNA.

En préliminaire, il est rappelé aux membres du conseil d'administration que le contrôle interne appelé contrôle interne financier, est un terme générique qui regroupe le contrôle interne budgétaire (contrôle notamment de la soutenabilité budgétaire, du respect des règles budgétaire...), et le contrôle interne comptable (contrôle du respect de la réglementation en matière de paiements et de recettes, contrôle de la sincérité et de la fiabilité des informations comptables...). Et plus globalement, ce dispositif peut être défini sous le terme « maîtrise des risques ».

Au sein de l'EPFNA, le dispositif de contrôle interne et les outils en place sont régulièrement validés et mis à jour par délibération du conseil d'administration :

- Délibération n° CA-2017-12 du 28/02/2017 : Validation de la cartographie des risques
- Délibération n° CA-2018-145 du 31/10/2018 : Note d'orientation en matière d'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et sur l'organisation mise en place. *Note incluant la cartographie des risques.*
- Délibération n° CA-2019-76 du 24/09/2019 : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2020
- Délibération n° CA-2020-03 du 20/02/2020 : Bilan des actions 2019
- Délibération n° CA-2020-25 du 24/11/2020 : Mise à jour de la cartographie des risques et présentation du plan d'actions 2021
- Délibération n° CA-2021-02 du 25/02/2021 : Bilan des actions 2020 relatives à la cartographie des risques
- Délibération n° CA-2021-76 du 25/11/2021 : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2022
- Délibération n° CA-2022-03 du 10/03/2022 : Bilan des actions 2021 relatives à la cartographie des risques
- Délibération n° CA-2022-04 du 10/03/2022 : Nomination du référent contrôle interne, Monsieur Frédéric BALIGAND
- Délibération n° CA-2022-31 du 28/06/2022 ; Nomination d'un commissaire aux comptes
- Délibération n° CA-2022-57 du 24/11/2022 : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2023
- Délibération n° CA-2022-58 du 24/11/2022 : Information relative au contrôle interne
- Délibération n° CA-2023-27 du 16/03/2023 : Bilan des actions 2022 relatives à la cartographie des risques
- Délibération n° CA-2023-38 du 23/11/2023 : Cartographie des risques et son plan d'actions pour l'année 2024

- Délibération n° CA-2024-04 du 14/03/2024 : Bilan des actions 2023 relatives à la cartographie des risques

Le contrôle interne est opérationnel au sein de l'EPFNA à travers divers outils et actions actuellement en place :

- Existence d'une cartographie des risques et son plan d'action réactualisés tous les ans
- Audit externe réalisé en janvier 2020
- Nomination d'un référent contrôle interne (Frédéric Baligand, agent comptable)
- Groupe de travail " contrôle interne" piloté par l'agent comptable
- Réactualisation des délibérations de délégation de signatures
- Nomination d'un commissaire aux comptes pour certification des comptes à compter de l'année 2022
- Groupe de travail sur la chaine de la dépense
- Recensement des procédures
- Actions d'information et sensibilisation des salariés de l'EPFNA au contrôle interne
- Création d'un espace dédié sécurisé du dispositif CIF
- Communication interne via les lettres d'information
- Création d'une charte informatique
- Validation des OFN (ressources humaines, subvention-rse-achats, études, finances)

En complément de ces dispositifs déjà en place, d'autres actions sont en cours d'élaboration, afin de consolider et actualiser le dispositif :

- Finaliser la chaine de la dépense
- Poursuite de création d'OFN (Organigramme Fonctionnel Nominatif),
- Continuer à répertorier et à mettre à jour les procédures (intranet documentaire),
- Définir et formaliser les outils de suivi et d'évaluation (Diagnostic de maitrise des risques - DMR),
- Mise en application des contrôles de supervision
- Rédaction d'un process sur l'archivage

Ces actions réalisées et/ou à finaliser continueront à être mise en oeuvre tout au long de l'année 2025.

A noter que la maîtrise des risques est l'affaire de tous les collaborateurs quelque soit leur niveau de responsabilités.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 083

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption, de priorité et d'abrogation

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 donnant délégations au directeur général,

Vu les délibérations n°CA-2022-010 du 10 mars 2022 donnant délégation du conseil d'administration à la directrice générale adjointe Carine BONNARD, ainsi que la délibération n°CA-2024-005 du 14 mars 2024 donnant délégation du conseil d'administration au directeur général adjoint Alexandre VILLATTE,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité, par le directeur général, et les directeurs généraux adjoints, présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région

Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption, de priorité et d'abrogation

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015, Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° CA-2024-048 du 09 octobre 2024 donnant délégations au directeur général,

I. Décisions de préemption

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général des décisions de préemption prises entre le **15 novembre 2024 et le 04 novembre 2024.**

Ces décisions ont été prises par le directeur général M. BRILLET :

N° Décision		Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2024/277	PR-39	Décision de préemption - M. BAZZO - 17 avenue de Loustallaut - AO n°13-134 - SAINT-CAPRAIS-DE-BORDEAUX	390 000 €	11/09/2024	M. BRILLET
2024/278	PR-40	Décision de préemption - SCI MISTY - 4 impasse des Loges - COUTRAS (33)	469 760 €	11/09/2024	M. BRILLET
2024/279	PR-41	Décision de préemption - SCI DES LOGES - 9002 rue des Loges - COUTRAS (33)	471 800 €	11/09/2024	M. BRILLET
2024/300	PR-42	Décision de préemption - SAS ESTAGER - 25 avenue Charles de Gaulles - EGLETONS (19)	163 100,00 €	25/09/2024	M. BRILLET
2024/302	PR-43	Décision de préemption - Mme Chantal FABAS - 28 avenue de la Gare - SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)	203 000 €	27/09/2024	M. BRILLET
2024/308	PR-44	Décision de préemption - M. BOURSIER et Mme ROPARS - 16 avenue Henri Bertrand - SAINT-LOUBES (33)	412 200 €	01/10/2024	M. BRILLET
2024/309	PR-45	Décision de préemption - M. CLAUZURE et Mme JAMET- 1 Rue de l'église - TOULENNE (33)	178 000 €	25/10/2024	M. BRILLET
2024/324	PR-46	Décision de préemption - DULAS - 11 cours de verdun - GUJAN (33)	850 000 €	21/10/2024	M. BRILLET
2024/335	PR-47	Décision de préemption - RABATIER - Avenue Charles Régazzoni - ROYAN (17)	605 680,00 €	04/11/2024	M. BRILLET

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 084

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du Directeur Général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les marchés publics passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-annexé).

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, 14 DEC. 2024

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Par la délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifiée par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 approuvant le règlement interne des marchés et instaurant par la même une information du Conseil sur les marchés passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à chaque séance.

Il est proposé de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurant dans le tableau ci-dessous.

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

Tableau récapitulatif des attributions

N° marché	Intitulé	Montant € HT	Titulaire
2024-00016 LOT 1	Accord-cadre Maitrise d'œuvre démolition - opérations Charente-Maritime (17) / Charente (16) / Deux-Sèvres (79)	Maximum 550 000 €	AD INGE
2024-00016 LOT 2	Accord-cadre Maitrise d'œuvre démolition - opérations Gironde (33) / Corrèze (19) / Dordogne (24) / Lot-et-Garonne (47)	Maximum 700 000 €	AD INGE
2024-00016 LOT 3	Accord-cadre Maitrise d'œuvre démolition - opérations Vienne (86) / Haute-Vienne (87) / Creuse (23)	Maximum 450 000 €	DIMCAP
2024-00017	Mission d'assistance à maitrise d'ouvrage concernant les études	Maximum 35 750 €	TERRAMATA
2024-00018	Etude de reconversion ancien hôpital St Cyr - Villeneuve sur Lot	84 400 € + maximum 7 000 € à bons de commande	SINOPIA
2024-00019	Déconstruction d'une habitation et d'un atelier poids lourds - Izon	39 800,00 €	BDS

2024-00027	Mission de Diagnostics immobiliers Charente - Deux-Sèvres - Charente- Maritime - Vienne (marché transitoire)	Maximum 50 000 €	AC ENVIRONNEMENT
2024-00032	Mission de renfort ponctuel des directions territoriales (DT) de l'EPFNA	Maximum 34 600 €	QUARTIER PRIME
-	Travaux bureaux EPFNA - local Bordeaux	6 108,70 €	AMBIANCE DECO
-	Signatures électroniques YOUSIGN EPFNA 2024/2025	4 477,50 €	YOUSIGN
-	Déraccordement électrique 41/43 grand rue - Ilot Bourbarraud - Bergerac (24)	2 667,28 €	ENEDIS
-	PROCEDURE D'URGENCE – MOE Démolition bâtiments - Donzenac (19)	5 500,00 €	GEBISO
-	Géomètre division parcellaire – LES TRIES CHASSOTS - ROYAN (17)	1 332,00 €	CABINET DEVOUGE
-	Formation « sensibilisation sur la place de la femme en entreprise »	3 600,00 €	SHAKER
-	Etude de potentiel flash marché immobilier NIORT (79)	3 000,00 €	ADEQUATION
-	Géomètre Champ Pinson à Nieul sur mer (17)	4 900,00 €	SYNERGEO
-	Evaluation indemnité de déplacement - Activité Bar/Tabac - Les Portes Ferrées – Limoges (16)	1 740,00 €	MONIQUE BELIVIER
-	Achat de matériel informatique	2 222,50 €	ALSATIS
-	Extension AWS – module exécution 2024/2025	1 194,80 €	AVENUE WEB SYSTEMES

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 085

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les dossiers de demandes de subvention déposés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (liste ci-annexée)

La présidente du conseil d'administration, le 29 novembre 2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024


Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mercredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

Tableau récapitulatif des dossiers de subvention

OPERATIONS		PARTENAIRES	DISPOSITIF	DEPOT DOSSIER	ASSIETTE FINANCEMENT EN €	MONTANT DE SUBVENTION DEMANDE EN €	DECISION	MONTANT DE SUBVENTION ATTRIBUE EN €
SAINT CIER SUR GIRONDE - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG - 52 AVENUE DE LA REPUBLIQUE (C1447&C1448)	33820 ST CIERS SUR GIRONDE	ETAT	FONDS VERT - RECYCLAGE FONCIER	21.10.2024	215 202	167 000	En cours d'instruction	
PLASSAC - REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG - PLACETTE CHARDONNET	33390 PLASSAC	ETAT	FONDS VERT - RECYCLAGE FONCIER	21.10.2024	523 183	294 000	En cours d'instruction	
GAURIAC - MOBILISATION DU FPRNM - EFFONDREMENT FALAISE - AB0205-0206-0207 - SITE MARMISSON	33710 GAURIAC	ETAT	Fond Barnier	31.05.2024	1 112 720	1 112 720	06.09.2024	1 112 720

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 086

Information du directeur général sur les remises gracieuses accordées

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine :

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n° 2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu la délibération n° CA-2024-048 du 9 octobre 2024 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant le dossier de demande de remises gracieuses accordées à l'APMAC (Association pour le prêt de matériel d'actions culturelles) pour un montant total de 962.54€ (neuf cent soixante-deux euros et cinquante-quatre centimes).

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général**Information du directeur général sur les remises gracieuses accordées**

Vu la délibération n° CA-2024-048 du 9 octobre 2024 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration,

Le directeur général informe le conseil d'administration de la demande de remises gracieuses suivante :

Nom	Adresse	Objet	Montant accordé
APMAC Association pour le prêt de matériel d'actions culturelles	Locaux au 25 rue Charpentier à Limoges	Demande liée au décalage entre la date de sortie des locaux et la date de l'état des lieux (Loyer et taxe foncière)	962,54 €

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Délibération n° CA-2024- 087

Information sur les délibérations prises par le bureau du 09 octobre 2024

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2024-352 du 15 avril 2024,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

Vu la délibération n° CA-2021-065 du 21 septembre 2021 donnant délégations au bureau,
Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015,
Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération n° CA-2021-065 du 21 septembre 2021 donnant délégations au bureau,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information sur les délibérations prises par le bureau du mercredi 09 octobre 2024 présentées au conseil d'administration

La présidente du conseil d'administration, le 29/11/2024
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 04 DEC. 2024

Le Préfet de Région
Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 29 novembre 2024

Rapport du directeur général

Information sur les délibérations prises par le bureau du mercredi 09 octobre 2024

Il est rendu compte au conseil d'administration des délibérations prises suite au bureau du 14 mars 2024. Ces délibérations ont été publiées au recueil des actes administratifs :

Bureau du 09 octobre 2024	Recueil n°R75-2024-199 délibérations B-2024-184 à B-2024-206
---------------------------	--

Et consultables sur le site de la préfecture : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/nouvelle-aquitaine/Documents-publications/Recueil-des-Actes-Administratifs/Recueil-des-Actes-Administratifs-pour-l-annee-2024>

B-2024-184	II. Point d'information sur les conventions arrivant à échéances
B-2024-185	III.01.Convention cadre n°16-24-107 relative à la politique de l'habitat et de l'économie entre la Communauté d'agglomération de Grand Cognac et l'EPFNA
B-2024-186	III.02.Avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion projet CCA n°16-12-019 portant sur la maîtrise foncière lié au Schéma de Cohérence et de Programmation urbaine Angoulême 2020 entre la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA
B-2024-187	III.03.Avenant n°1 de prorogation et de paiement anticipé échelonné à la convention n°16-19-140 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Sers, la CA du Grand Angoulême et l'EPFNA
B-2024-188	III.04.Avenant n°3 de mise en place d'un différé de paiement et de prorogation de la convention opérationnelle n°16-22-088 pour la requalification de l'ilot Marcel Jambon entre la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire et l'EPFNA
B-2024-189	III.05.Convention de réalisation n°16-24-119 pour la requalification de la propriété sise 12 route de la Faye entre la Commune de Raix et l'EPFNA
B-2024-190	IV.01.Convention de réalisation n°19-24-124 entre la Commune de Juillac et l'EPFNA
B-2024-191	IV.02.Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°19-22-053 pour la réalisation d'un tiers lieu culturel entre la Commune de Chamboulive et l'EPFNA
B-2024-192	IV.03.Convention de réalisation n°19-24-125 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Cornil et l'EPFNA,
B-2024-193	IV.05.Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°19-19-074 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Beaulieu-sur-Dordogne et l'EPFNA
B-2024-194	IV.06.Convention de réalisation n°19-24-127 entre pour la reconversion d'une friche industrielle entre la Commune de Bugeat et l'EPFNA
B-2024-195	V.01.Convention de réalisation n°23-24-120 pour le déplacement de la mairie et de la bibliothèque dans une bâtisse vacante de centre-bourg entre la commune de Chénérailles et l'EPFNA
B-2024-196	VI.01.Avenant n°1 de prorogation et de modification du périmètre à la convention de réalisation n°24-22-103 entre la Commune de Saint-Pierre-d'Eyraud, la communauté d'agglomération bergeracoise et l'EPFNA
B-2024-197	VI.20.Convention de réalisation n°24-24-121 pour le développement du logement entre la Commune de Vitrac et l'EPFNA
B-2024-198	VII.03.Avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la convention de veille stratégique n°33-24-091 entre la commune de Lacanau et l'EPFNA

B-2024-199	VII.04.Convention de réalisation n°17-24-137 pour la réalisation d'une opération de logements aidés à Royan entre la commune de Royan et l'EPFNA
B-2024-200	VIII.01.Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n° 33-17-037 entre la ville de Libourne, la communauté d'agglomération du Libournais et l'EPFNA
B-2024-201	VIII.02.Convention de réalisation n° 33-24-131 pour la production de logements entre la commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux et l'EPFNA
B-2024-202	VIII.03.Convention de réalisation n°33-24-132 pour la production de logements dans le cadre la ZAC Coeur de Bourg entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA
B-2024-203	VIII.04.Avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-078 pour le développement de l'offre de logements entre la commune de Saint-Jean-d'Illac et l'EPFNA
B-2024-204	IX.01.Convention de réalisation n°47-24-122 en faveur du développement de services en centre-bourg entre la commune d'Allemans-du-Dropt et l'EPFNA
B-2024-205	X.01.Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°86-22-067 en faveur de la reconversion de la friche de la STAR entre la ville de Châtelleraut, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
B-2024-206	XI.01.Avenant n°2 de modification de périmètre à la convention de réalisation n°87-22-091 pour la création d'un hôtel d'entreprises et l'appui d'un projet économique structurant pour le territoire entre la communauté de communes Elan Limousin Avenir Nature et l'EPFNA

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.