



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-065

PUBLIÉ LE 3 AVRIL 2025

# Sommaire

## **ARS NOUVELLE-AQUITAINE / CELLULE REGIONALE D'HEMOVIGILANCE ET DE SECURITE TRANSFUSIONNELLE**

R75-2025-03-31-00049 - Arrêté du 31 mars 2025 portant prorogation de l'autorisation de dépôt de sang du 23 août 2029 pour la période du 31 mars au 30 juin 2025, Centre hospitalier de RUFFEC (16) (2 pages)

Page 3

## **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /**

R75-2025-03-13-00008 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Conseil d'Administration du 13 mars 2025 délibérations CA-2025-009 à CA-2025-031 (147 pages)

Page 6

## **SGAR NOUVELLE-AQUITAINE / Assistante**

R75-2025-04-01-00007 - arrêté du 1er avril 2025 portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse de mutualité sociale agricole de la Dordogne, de la Caisse de mutualité sociale agricole du Lot et Garonne à la Caisse de mutualité sociale agricole Dordogne Lot et Garonne (6 pages)

Page 154

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-31-00049

Arrêté du 31 mars 2025 portant prorogation de  
l'autorisation de dépôt de sang du 23 août 2029  
pour la période du 31 mars au 30 juin 2025,  
Centre hospitalier de RUFFEC (16)

**ARRETE du 31 mars 2025 portant prorogation de l'autorisation du dépôt de sang de catégorie « urgence et relais » du 23 août 2019 pour la période du 31 mars 2025 au 30 juin 2025 du Centre hospitalier de RUFFEC (16)**

**Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine**

**VU** le code de santé publique, et notamment les articles L.1221-10, R.1221-17 et suivants, et R.1222-23 ;

**VU** la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 modifiée ;

**VU** le décret n°2007-1324 du 7 septembre 2007 relatif aux dépôts de sang et modifiant le code de la santé publique ;

**VU** le décret n° 2010-344 du 31 mars 2010 tirant les conséquences, au niveau réglementaire, de l'intervention de la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

**VU** le décret n°2010-336 du 31 mars 2010 portant création des agences régionales de santé ;

**VU** le décret n° 2014-1042 du 12 septembre 2014 relatif au sang humain ;

**VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** le décret du 7 octobre 2020, publié au Journal Officiel de la République Française le 8 octobre 2020, portant nomination de M. Benoît ELLEBOODE en qualité de Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** le décret n° 2021-215 du 24 février 2021 relatif à la délivrance des produits sanguins labiles par les établissements de santé et les groupements de coopération sanitaire ;

**VU** l'arrêté du 30 octobre 2007 fixant la liste des matériels des dépôts de sang prévue à l'article R.1221-20-4 ;

**VU** l'arrêté du 16 décembre 2008 portant homologation du cahier des charges de la formation des personnels des dépôts de sang ;

**VU** l'arrêté du 15 juillet 2009 modifiant l'arrêté du 3 décembre 2007 relatif aux qualifications de certains personnels de dépôts de sang ;

**VU** le décret n° 2016-46 du 26 janvier 2016 relatif à la biologie médicale ;

**VU** l'arrêté du 15 mai 2018 fixant les conditions de réalisation des examens de biologie médicale d'immunohématologie érythrocytaire ;

**VU** l'arrêté du 25 octobre 2021 fixant le modèle type de convention entre un établissement de santé ou un groupement de coopération sanitaire et l'établissement de transfusion sanguine référent ;

**VU** l'arrêté du 25 octobre 2021 fixant les conditions techniques d'autorisations de dépôt de sang géré par un établissement de santé ou par un groupement de coopération sanitaire ;

**VU** l'arrêté du 17 décembre 2022 fixant le schéma directeur national de la transfusion sanguine pris en application de l'article L. 1222-15 du code de la santé publique ;

**VU** l'instruction n° DGS/PP4/DGOS/PF2/2021/230 du 16 novembre 2021 relative à la réalisation de l'acte transfusionnel ;

**VU** la décision du directeur général de l'Agence française de sécurité sanitaire des produits de santé en date du 10 mars 2020 définissant les principes de bonnes pratiques prévus à l'article L.1222-12 du CSP ;

**VU** la décision du 2 juillet 2020 fixant la forme, le contenu et les modalités de transmission de la fiche de déclaration d'un effet indésirable survenu chez un receveur de produits sanguins labiles ;

**VU** la décision du 20 novembre 2022 modifiant la décision du 4 juin 2020 modifiée fixant la liste et les caractéristiques des produits sanguins labiles ;

**VU** la décision n° 2023-011 R du 11 avril 2023 fixant le schéma d'organisation de la transfusion sanguine de Nouvelle-Aquitaine ;

**VU** la décision du 3 juin 2024 modifiant la décision du 4 juin 2020 modifiée fixant la liste et les caractéristiques des produits sanguins labiles ;

**VU** la décision du 30 octobre 2024 du Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

**VU** la convention entre le directeur du Centre hospitalier de RUFFEC et le directeur de l'Etablissement français du sang Nouvelle-Aquitaine signée le 28 novembre 2024 définissant les règles de fonctionnement du dépôt de sang ;

**VU** l'arrêté du 2 décembre 2024 portant prorogation de l'autorisation du dépôt de sang de catégorie « urgence et relais » du 23 août 2019 pour la période du 30 novembre 2024 au 31 mars 2025, Centre hospitalier de RUFFEC ;

**CONSIDERANT** la demande du directeur du Centre hospitalier de RUFFEC reçue le 25 mars 2025 ;

**CONSIDERANT** la nécessité de continuité d'activité du dépôt de sang ;

**CONSIDERANT** la déclaration du Centre hospitalier de RUFFEC relative à l'inscription du Dr HAVYARIMANA, responsable suppléant du dépôt de sang à la formation « Personnels assurant le fonctionnement d'un dépôt de délivrance et des responsables des dépôts de sang » à une session au cours du premier semestre de 2025 ».

#### **ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La prorogation de l'autorisation de dépôt de sang de catégorie « urgence et relais » du 23 août 2019 est accordée au Centre hospitalier de RUFFEC. Le dépôt de sang est situé dans le service de soins de suite et de réadaptation, au rez-de-chaussée.

**ARTICLE 2** : Dans le cadre de cette autorisation, le Centre hospitalier de RUFFEC exerce dans le strict respect de la convention le liant à l'établissement français du sang Nouvelle-Aquitaine.

**ARTICLE 3** : Cette autorisation est délivrée pour la période du 31 mars 2025 au 30 juin 2025 sous réserve du maintien du respect de la convention et des dispositions susvisées.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine, faire l'objet :


- d'un recours gracieux devant le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Monsieur le Ministre de la santé et de l'accès aux soins ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (ce dernier peut être saisi par requête adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou de manière dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 31 mars 2025

Pour le Directeur général  
de l'Agence régionale de santé  
Par délégation

La Directrice adjointe de l'offre de soins,

  
Atika RIDA-CHAFI

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-03-13-00008

Etablissement Public Foncier de Nouvelle  
Aquitaine Conseil d'Administration du 13 mars  
2025 délibérations CA-2025-009 à CA-2025-031

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 009

### Convention de réalisation n°17-25-012 pour le développement de l'opération « Rue du Collège » entre la Commune de Saint-Agnant 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°17-25-012 pour le développement de l'opération « Rue du Collège » entre la Commune de Saint-Agnant et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-22-050 au titre de l'opération susvisée (1722050001) pour un montant total 331 054,64 € HT au 17/02/2025.
- AUTORISE le directeur général à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000€ pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-AGNANT (17308)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à 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 à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,


La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUÉ



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

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

Séance du 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

**Convention de réalisation n°17-25-012 pour le développement de l'opération « Rue du Collège » entre la Commune de Saint-Agnant et l'EPFNA**

**Contexte** : Le territoire de Saint-Agnant s'étend sur 2 249 hectares et bénéficie d'un cadre de vie attractif grâce à sa localisation au sein du Marais de Brouage, un atout touristique majeur. Sa proximité avec le pôle urbain de Rochefort renforce son attractivité auprès des actifs.

Depuis 2016, la commune a engagé un projet global de revitalisation du centre-bourg, incluant la modernisation des équipements publics, la création d'un stationnement adapté aux voies départementales 123 et 733, facilitant l'accès aux commerces et services et le développement de programme de logements. Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis en 2018 une parcelle de 894 m<sup>2</sup>, cédée à la commune en 2019 pour l'aménagement d'un parc de stationnement. En 2017, l'EPFNA a également acquis une friche commerciale (ancien supermarché SPAR) ciblée par la commune d'une superficie de 1,5 ha, donnant lieu à une étude de réhabilitation. Une partie du foncier (4169 m<sup>2</sup>) a été cédée à la Foncière Habitat et Humanisme pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). Une réflexion est en cours pour l'aménagement du reste du site.

**Projet** : Le projet de la collectivité est de développer une opération de logement

**Transfert de l'ancienne convention :**

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-22-050 au titre de l'opération susvisée (1722050001) pour un montant total 331 054,64 € HT au 17/02/2025 Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

**Durée** : 31/12/2026

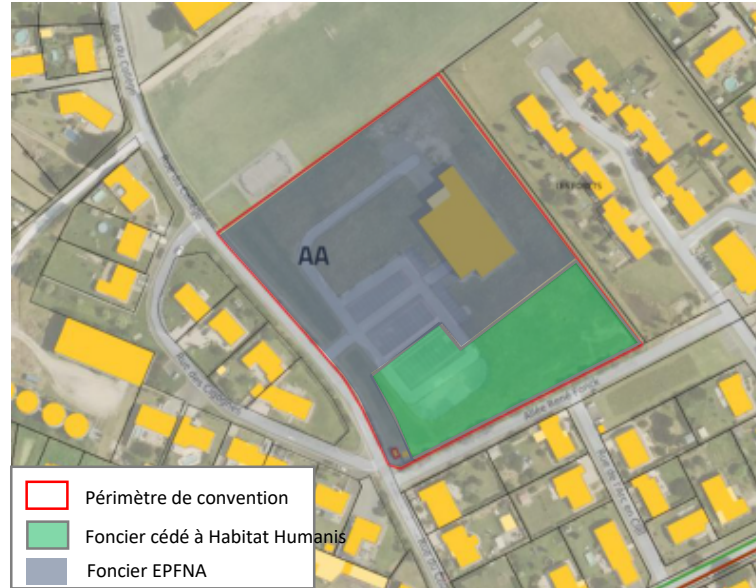
**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : VILLE DE SAINT-AGNANT (17308)

**Périmètre / zonage PLU** : périmètre de réalisation sur ancien Supermarché SPAR d'une emprise bâtie de 1689 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1,5ha de superficie totale, situé en zone 1Auc



**Situation:** Bourg rural de l'aire urbaine de Rochefort avec 2772 habitants, Saint-Agnant est située au Sud-Ouest de la CARO à 30 km de la ville de Rochefort



## Marché:



APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**1883 €**  
de 1045 € à 2464 €



MAISON

Prix m2 moyen  
**2175 €**  
de 1207 € à 2845 €



## Identification des biens :

Acquisition en date du 31/01/2017 par voie de préemption d'un ancien Supermarché SPAR d'une emprise bâtie de 1689 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1,5ha de superficie totale pour un montant de **240 000€**

# Projet revente opérateur – logement



## Enjeux et programme

- Définir le projet avec la collectivité (logement / développement économique)
- Accompagnement renforcée de la Commune en raison de ses difficultés financières

**Scénario A : Lieu d'animation –**  
 Réhabilitation du bâtiment existant  
 équipements publics + Activités économiques



**Scénario B : Production de logements**  
 Réhabilitation ou démolition du  
 bâtiment existant possible,  
 Programmation à définir



## Etude capacitaire plan et 3D

**Projet Habitat Humanisme en cours de réalisation : Résidence intergénérationnelle**

- Nombre de logements : **21 logements (100% LLS)**
- Typologie : 8 T1, 10 T2, 3 T3
- SDP totale : 924,99 m<sup>2</sup>



- 2022 : Choix du projet habitat Humanis lors de la consultation d'opérateur
- 02/11/2022 : obtention PC Habitat Humanis
- 14/12/2023 : Cession de la parcelle AA315 d'une superficie de 4169m<sup>2</sup> pour un montant de 80 000€ à Humanis pour un projet de construction d'une résidence intergénérationnelle de 21 LLS
- 22/01/2025 : pose de la première pierre du projet Habitat Humanisme

## Budget EPFNA

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Coût d'achat	240 000,00 €	Cession Habitat Humanis	80 000,00 €
Frais d'études	3 130,00 €	Cession prévisionnelle	A déterminer
Frais de géomètre	1 411,00 €		
Frais de notaire	3 623,49 €		
Démolition	17 954,00 €		
Impôts fonciers	39 815,00 €		
Autres frais (Assurances, Taxes, huissiers...)	25 121,15 €		
*impôts fonciers prévisionnels	14 000,00 €		
*Assurances prévisionnelles	3 000,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>348 054,64 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>80 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Solde débiteur</b>	<b>-268 054,64 €</b>



## Planning

- T1 2025 : Définir un projet avec la collectivité – logements ou Dev Eco?
- T1 2025 : Présenter le projet aux opérateurs ayant montré un intérêt pour le foncier (Capitalym...)
- S2 2025 : Choix d'un opérateur
- S2 2025 : Signature d'une Promesse de vente

## Les comptes des collectivités



**SAINT-AGNANT - Charente-Maritime**

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 2 798 habitants - Budget principal seul

Strate : communes de 2000 à 3500 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 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	2 127	760	1 052
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	2 067	739	871
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	60	21	181
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	106	38	444
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	418	149	471
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	312	112	27
Capacité d'autofinancement brute = CAF	60	21	200
Encours de la dette au 31/12/N	1 117	399	648
FONDS DE ROULEMENT	168	60	496



**Commune en grande difficultés financières**

# Convention de réalisation n°17-25-013 pour le développement de l'opération « rue du collège » entre la Commune de Saint-Agnant et l'EPFNA



- Convention de réalisation
- Nom des signataires : Commune de Saint-Agnant
- Objet: **portage en vue d'une cession à opérateur**
- Montant : 350 000€
- Garant du rachat : Commune

date échéance convention : 2 ans soit jusqu'au **31 décembre 2026**

- Mission attendues : portage et cession à opérateur



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



### CONVENTION REALISATION N°17-25-012

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OPERATION « RUE DU COLLEGE »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Saint-Agnant**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 76 avenue Charles de Gaulle à Saint-Agnant (17620), représentée par **Monsieur Bernard GIRAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

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

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2025- ..... du 13/03/2025.

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

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Agnant

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la Commune de Saint-Agnant est membre de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan qui regroupe 25 communes dont Echillais, Beaugeay, Soubise, Saint-Jean d'Angle et Champagne qui sont limitrophes au territoire.

Le territoire de la Commune de Saint-Agnant s'étend sur 2 249 hectares. Son point fort est sa localisation au sein du Marais de Brouage, facteur d'un cadre de vie agréable et d'attraction touristique. Sa proximité immédiate du pôle urbain de Rochefort lui permet de bénéficier d'un fort attrait des actifs pour ce territoire. Il s'agit d'une commune péri-urbaine dépendante des territoires limitrophes et notamment de l'agglomération Rochefortais et de Marennes en termes d'emplois et de services.

L'attractivité de la Commune s'illustre à travers l'analyse de l'évolution de la population qui ne cesse d'augmenter depuis plusieurs décennies. En 2021, la Commune comptait 2 772 habitants pour une densité moyenne de 123,3 habitants / km<sup>2</sup>. A titre de comparaison, en 2013, la Commune comptait 2 614 habitants et 2 373 en 2008. La Commune dispose d'équipements publics (école maternelle et élémentaire, collège, médiathèque et micro-crèche), ainsi que de quelques commerces (boulangeries, boucherie, bureau de presse, pharmacie etc...) et services (maison de retraite, bureau de Poste communal etc...).

Depuis 2016, la Commune de Saint-Agnant a souhaité engager un projet global de centre-bourg pour créer ou moderniser ses équipements publics afin de recréer une animation et un caractère centre-bourg. La commune a souhaité que soit créés ou modernisés plusieurs équipements publics, notamment pour palier à l'absence de stationnement pour les usagers des voies départementales 123 et 733 qui souhaiteraient profiter des services et des commerces situés dans ce secteur. L'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition d'une parcelle de 894 m<sup>2</sup> en 2018 pour la céder à la commune l'année suivante afin qu'elle réalise un parc de stationnement.

L'EPFNA a également acquis une friche commerciale ciblée par la commune, en 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. L'objectif est de céder une partie du foncier au bailleur Habitat et Humanisme pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS). L'autre partie du foncier sera cédée à la commune ou à un opérateur pour la création d'une salle des associations et polyvalente ou un programme de logements avec une part sociale.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	2 772	63 480	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,54 %	-0,01 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	2,02 %	10,66 %	7,87 %
Rythme de construction annuel (logement ou surface économique)	9	340	5 007

Taux de vacance du parc de logements	200 m <sup>2</sup>	3 093 m <sup>2</sup>	128 315 m <sup>2</sup>
Nombre de personnes par ménages	4,96 %	7,39 %	7,64 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	942	25 106	233 897
Nombre d'entreprises	34	628	7 558
Taux de chômage annuel moyen	10,98 %	15,43 %	13,98 %
Nombre de personnes par ménage	2,47	2,10	2,09
Nombre de commerces, hébergement, restauration	42	1 355	15 914
Territoires d'industrie	1	25	72

Source : INSEE, SITADEL, Observatoire des Territoires

#### Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU</b>	14 juin 2016	Révision du PLU en cours
<b>PLH</b>	Approuvé le 26 février 2020	
<b>SCOT</b>	Révision approuvé le 11 mai 2023	

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de

développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

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

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Agnant 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
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

#### **1.2. Documents contractuels**

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

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

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

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

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

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

## **2. PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1. Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « Rue du collègue » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Surface bâti	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AA 314	11 142 m <sup>2</sup>	1689 m <sup>2</sup>	Sol avec immeuble	Rue du collègue	1AU	OAP	Libre

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

## CARTE DU PERIMETRE

### 2.2. Définition du projet

La présente convention fait suite à une convention de réalisation n°17-22-050 pour la redynamisation du centre-bourg, échue le 30 juin 2024, l'EPFNA a acquis une friche commerciale ciblée par la commune, en 2017.

Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site. Une partie du foncier a été cédée en date du 14/12/2023 à la foncière Habitat et Humanisme pour la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 21 logements locatifs sociaux (12 PLAI et 9 PLUS).

L'autre partie du foncier sera cédée à la commune pour la création d'un lieu d'animation ou un programme de logement.

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :** réalisation d'un programme de logement voire la production d'un lieu d'animation en centre bourg.

#### 2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- En réhabilitation d'un immeuble ancien/en démolition reconstruction
- **En collectifs/en maisons individuelles/semi collectifs**

Nombre de logements prévus	A déterminer
Dont sociaux	A déterminer
Typologies des logements	A déterminer
Densité prévue	A déterminer

**Intentions de projets en termes de programme et d'enjeux urbain.**

**Scénario A : Lieu d'animation –  
Réhabilitation du bâtiment existant  
équipements publics + Activités  
économiques**



**Scénario B : Production de logements  
Réhabilitation ou démolition du  
bâtiment existant possible**



**2.2.2. Les modalités de sortie envisagées**

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la Commune ou à un opérateur, après une délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation du projet.

**2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet**

- Cession du foncier : T4 2026

**2.3. Démarches d'acquisition**

La parcelle objet du périmètre défini ci-dessus est d'ores et déjà maîtrisée par l'EPFNA.

Il n'est pas envisagé d'acquisition complémentaire à ce stade.

**3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicite l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

Etudes capacitaires
---------------------

	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

***L'état d'avancement du projet ne nécessite pas à ce jour d'étude complémentaire.***

### **Modalités de réalisation des études**

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

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

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

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

#### **3.2. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune 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, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

Les biens acquis par l'EPFNA ont été sécurisés par l'EPFNA avant leur mise à disposition et avant l'engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

## 4.2. Gestion des biens durant le portage

Les biens acquis par l'EPFNA ont été mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) en date du 05/05/2017.

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

## 5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

### 5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Les dépenses engagées au titre de la convention de réalisation n°17-22-050 précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 331 054,64 € au 18/02/2025 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 240 000 € acquisitions par acte authentique en date du 31/07/2017
- 3 623,49 € de frais de notaires
- 39 815 € de taxes foncières
- 17 954 € des frais de démolition
- 25 121,15 € d'autres frais (sécurisation, Assurances, huissiers...)

### 5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **TROIS-CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE (350 000 €HT).**

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

### 5.3. Accord préalable de la commune

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

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

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

#### 5.4. 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 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.

### **5.5. Cas particulier d'un foncier acquis pour une opération portée par la Commune**

La personne publique garante 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 personne publique garante, 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 personne publique garante suivant le principe de l'échelonnement de paiement. La personne publique garante rachète progressivement les biens mais n'entre en propriété et en jouissance 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 XXX € jusqu'au XXX par annuités constantes (le montant des annuités est identique d'une échéance à l'autre, durant le portage), de la manière suivante :

- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX, la personne publique garante verse à l'EPFNA la somme de XXXX €
- Avant le XXX est le terme de la durée conventionnelle de portage et de rachat du foncier par la personne publique contractante. Il n'y aura pas d'annuité à verser, mais la signature d'un acte authentique notarié, entérinant la cession du foncier concerné par les présentes dispositions, au profit de la personne publique garante.

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la personne publique garante, au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus. Pour les communes, les annuités sont considérées comme des avances (compte 276 en nomenclature M14), en section d'investissement (et non comme des provisions).

La personne publique garante dispose d'un délai de 30 jours à réception pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre de la présente convention.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la personne publique garante. L'EPFNA pourra alors procéder à la résiliation de la convention et la personne publique garante sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échuë à la date du **31/12/2026**.

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

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Fabienne SONNET, DGS
- Réfèrent politique Commune : Bernard GIRAUD, Maire
- Chargé d'Opérations foncières : Nguefack KEMGANG NGUIMGO
- Directrice Territoriale de l'EPFNA : Lucile TAVARD

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'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 la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le

Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

## **10.COMMUNICATION**

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

## **11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

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

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

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

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

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

L'EPFNA informe la Commune 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. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

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

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

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

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

La collectivité procédera 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 commune de Saint-  
Agnant  
représentée par son maire,

**Bernard GIRAUD**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2025/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Annexe 3 : Modèle de Convention de Mise à Disposition (CMD)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 010

#### 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 opérationnelle n° 23-17-054 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de La Souterraine, la communauté de communes Monts et Vallées Ouest Creuse et l'EPFNA signée en date du 26 avril 2018,

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 200 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-132, au Conseil d'administration du 25 septembre 2018 pour la convention n°23-17-054 avec la commune de La Souterraine, la commune ayant abandonné son projet de reconversion d'un ancien garage situé en centre-bourg. La convention arrive à échéance le 20 septembre 2025 et sera donc prochainement clôturée.


Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUDE



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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 011

**Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière à la convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg entre la commune de Juillac-Le-Coq 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'attribution de minoration foncière à la convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg entre la commune de Juillac-Le-Coq et L'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2025 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE JUILLAC-LE-COQ (16171)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 25 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-23-001, de l'opération n°16-23-001-001, pour résorber une friche polluée ;
- 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 24 MARS 2025

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025  
Laurence ROUEDE

Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

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 minorations foncières**

De nouvelles demandes de minorations 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 présentée au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière à la convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg entre la commune de Juillac-Le-Coq et L'EPFNA
- 2) Avenant n°1 de prorogation et d'attribution de Minoration foncière à la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande (33), la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations 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 minorations 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 2025 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

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
Juillac le Coq Convention n°16-23-001	16-23-001-001	Retravailler l'entrée de ville et résorber une friche polluée	25 000 €	25 000 €	18 000 € à 280 000 € (variable en fonction de l'enveloppe fonds vert)	25 000 €
Sainte-Foy-la-Grande n°33-18-040	33-18-040-001	Création de logements et de commerces pour restaurer un ensemble historique	300 000 €	300 000 €	77 803,76 €	300 000 €
<b>Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 13/03/2025</b>			<b>325 000 €</b>			
<b>Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025</b>			<b>325 000 €</b>			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

## Conseil d'administration du 13/03/2025

**Convention n°1623001  
JUILLAC-LE-COQ-CONVENTION DE REALISATION POUR LA REQUALIFICATION  
D'UNE FRICHE EN ENTREE DE BOURG E 800  
Opération n°1623001001**

Informations et Suivi - Augmentation enveloppe mise en sécurité

Suivi par : Manon DE SAN NICOLAS Cheffe de projets fonciers

### Convention :

Commune d'intervention : 16130 JUILLAC LE COQ (16-Charente)

EPCI : CA du Grand Cognac

Élu référent : Maire, M Brice DEZEMERIE

Vote initial : 11/04/2023

Date prévue de fin de convention : 31/12/2025 Montant

Plafond : 300 000 €

Montant engagé dépenses HT : 19 284,61 €

Montant restant HT : 280 715,39 €

Montant facturé dépenses HT : 19 284,61 €

### Contexte de l'intervention :

#### Cadre conventionnel

Une convention opérationnelle a été signée entre l'EPF NA, la commune de Juillac-le-Coq et la communauté d'agglomération Grand-Cognac le 19 juin 2019. **L'objectif de la convention est de valoriser le centre-bourg en requalifiant un ensemble foncier constitué d'une ancienne station-service et d'un ancien garage automobile, au croisement de la D 736 et de la D 44.** Ce projet offrirait une meilleure vitrine pour la commune grâce à la réalisation d'espaces publics, de commerces ou de logements en cœur de bourg.

#### La Commune de Juillac-le-Coq

La commune de Juillac-le-Coq est localisée à l'ouest du département de la Charente, à une quinzaine de kilomètres au sud de Cognac. Elle est intégrée à la Communauté d'agglomération Grand Cognac depuis sa création en 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la route nationale 141, à seulement 12 kilomètres au nord, qui relie Cognac à Angoulême.

La commune a vu sa population diminuer légèrement depuis quelques années, passant de 668 en 2010 à 651 en 2019. Dans le même temps, la collectivité est confrontée à un relatif vieillissement de sa population, en effet, 44,5 % de la population avait plus de 60 ans en 2018, soit 2,9 % de plus qu'en 2008. Ce taux est largement supérieur au taux départemental qui était de 32,3 % en 2018. Cette tendance démographique doit être pris en compte par la collectivité dans les projets qu'elle souhaite développer tant pour répondre aux besoins de la population existante que dans la perspective d'impulser de nouveaux projets qui pourraient permettre d'attirer une population plus jeune.



	Juillac-le-Coq	CA du Grand Cognac	Charente
Population (2019)	651	69 262	352 015
Variation annuelle de la population (2015-2019)	-0,4 %	- 0,2 %	- 0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	4,29 %	7,08 %	7,97 %
Rythme de construction annuel (2015-2019)	0	141	750,8
Taux de vacance du parc de logements (2019)	11,3 %	10,1 %	10,6 %
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,22	2,08	2,08

### Contexte de l'acquisition

Le bien a été acquis le 14 juin 2023 pour 1 000 €, avec prise en charge par l'EPFNA du diagnostic de pollution de l'APAVE (10 920,24 € TTC).

Le propriétaire faisant l'objet d'une procédure de liquidation du patrimoine personnel, un liquidateur avait été désigné en tant que mandataire et demeure l'interlocuteur de l'EPFNA sur ce dossier. Le 22 février 2022, un arrêté préfectoral a mis en demeure le liquidateur d'intervenir concernant ce site afin de régulariser la cessation d'activité, mettre en sécurité puis réhabiliter le site. Le tribunal de proximité de Cognac a prononcé le 10/11/22 une ordonnance d'autorisation de vente du bien.

Parcelle	Surface	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités	Occupation
E 800	1 101 m <sup>2</sup>	Terrain bâti d'une ancienne station-service	14 route de la Croisille / Route de la Croix Biron	U	Périmètres de protection des monuments historiques suivants : Eglise Saint-Martin ; Zone de présomption de prescription archéologique.	Vacant



Le bien étant classé ICPE, l'EPFNA s'est engagé à réaliser les travaux de mise en sécurité du site, et en tant que propriétaire foncier est aujourd'hui responsable au titre du Code Civil (art. 1242 alinéa 1), depuis la signature de l'acte authentique de vente.

Au regard du rapport APAVE, de la pollution a été repéré sur l'ensemble du site. De plus, le rapport soulève l'absence de séparateur à hydrocarbure et la présence de sol drainant au niveau de l'aire de dépotage ce qui est susceptible d'amplifier l'impact de la pollution. Il convient d'engager des travaux de sécurisation en réalisant les travaux de pompage, dégazage et inertage des 4 cuves identifiées ainsi que la poursuite des investigations en matière de pollution pour éviter tout risque d'explosion ou d'incendie. Par ailleurs, le site n'est pas encore sécurisé, il convient d'intervenir afin de fermer l'accès au site. De plus, le toit se trouvant au-dessus des pompes est très abîmé, de ce fait une intervention de dépose des toits serait envisageable.

Une première fois, l'EPF a fait chiffrer une estimation sommaire des coûts de mise en sécurité du bien, de dépollution et d'investigations complémentaires :

- Mise en sécurité du site (inertage et enlèvement des cuves) : 15 000 € HT ;
- Estimation des coûts de dépollution : 110 000 € HT ;
- Investigations complémentaires : 10 000 € HT ;
- Etudes historiques et documentaires : 3 000 € HT ;
- Plan de gestion : 10 000 € HT ;
- Maîtrise d'œuvre : 16 000 € HT.

Après avoir consulté plusieurs entreprises pour obtenir des devis pour la mise en sécurité du site, il est nécessaire de rehausser l'enveloppe budgétaire prévue de 15 000 € à 25 000 € HT.

A ces éléments, s'ajoutent une estimation sommaire des coûts de désamiantage :

- Diagnostic amiante : 3 000 € HT ;
- Diagnostics déchets : 3 000 € HT.

Un appui financier de l'ADEME a été sollicité par l'intermédiaire de la DREAL au titre des sites et sols pollués à responsable défaillants. L'objectif étant que l'ADEME couvre les dépenses liées à la dépollution des sols tout en déléguant à l'EPF sa réalisation. Toute intervention sur les murs resterait à la charge de l'EPF et de la collectivité. La DREAL a malheureusement répondu que le niveau de pollution n'est pas suffisamment préoccupant pour mettre en place cette procédure. Et qu'en achetant le foncier, l'EPFNA n'était pas éligible sauf à la prise en charge d'une partie des études.

De son côté, le fond vert de la DDTM permettrait de couvrir une partie des frais liés à la mise en sécurité et la dépollution du site.

### € Economie du projet :

CHARGES		PRODUITS	
Libellé	Budget	Libellé	Budget
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	Cessions	0,00
<b>01-Etudes Générales et Stratégiques</b>	<b>0,00</b>	<b>07-Produits de Cession</b>	<b>0,00</b>
Etudes Préalables	0,00	Subvention de Minoration Foncière Epfna	0,00
Coût d'Acquisition	12 000,00	Subvention de Minoration Foncière Sru	25 000,00
Frais de Notaire	225,00	Autres Subventions	xx
Frais d'Agence	1 160,00	Péréquation	0,00
Frais d'Eviction	0,00	<b>08-Subventions</b>	<b>0,00</b>
Honoraires d'Avocat	1 925,00	Loyers et Charges	0,00
Autres Frais sur Acquisition	0,00	<b>09-Produits de Gestion</b>	<b>0,00</b>
<b>02-Maitrise Foncière</b>	<b>15 310,00</b>	Garantie de Rachat Collectivité	xx
Travaux Dépollution	175 000,00	Prise en Charge de l'Actualisation	0,00
Travaux Désamiantage et Démolition	75 000,00	<b>10-Solde à la Charge de la Collectivité</b>	<b>0,00</b>
Travaux Sécurisation et Entretien	17 000,00	Recettes à Ventiler	0,00
Honoraires sur Travaux	0,00	<b>90-Recettes à Ventiler</b>	<b>0,00</b>
Archéologie Préventive	0,00		
Aliés	0,00	<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>284 310,00</b>
<b>03-Travaux et Honoraires</b>	<b>267 000,00</b>		
Impôts	1 700,00		
Assurances	300,00		
Frais Financiers	0,00		
Autres Frais de Portage	0,00		
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>2 000,00</b>		
Actualisation du Foncier	0,00		
Dépréciation du Stock	0,00		
<b>05-Actualisation du Stock</b>	<b>0,00</b>		
Dépenses à Ventiler	0,00		
<b>00-Dépenses à Ventiler</b>	<b>0,00</b>		
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>284 310,00</b>		

**Plusieurs scénarii :**

- 1/ Si obtention d'un fonds vert à hauteur de 100% des dépenses éligibles (92 500 €), alors revente du foncier à la Commune pour environ 192 500 €.
- 2/ Si obtention d'un fonds vert à moins de 100 % des dépenses éligibles, alors revente du foncier à la Commune pour un prix entre 192 500 à environ 280 000 €.
- 3/ Si non obtention d'un fonds vert alors revente du foncier à la Commune, éventuellement sans dépollution, enlèvement de cuves et déconstruction, autrement-dit, revente pour environ 18 000 €.

### Proposition au Conseil d'administration :

Il est proposé au Conseil d'Administration de l'EPFNA d'attribuer une minoration sur fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 25 000€.

# Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière

Convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



**Situation:** Commune rurale à habitat dispersé / 651 habitants (2021) / aire d'attraction de Cognac / zone viticole / D 736 et 731.



**Marché:** Commune en zone détendue

Prix immobilier à Juillac-le-Coq (16130)

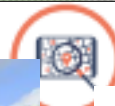
Estimations de prix MeilleursAgents au 1 février 2025. [Comprendre nos prix](#)



MAISON

Prix m2 moyen  
**1418 €**  
de 1068 € à 1683 €

Indice de confiance ★★★★★



## Identification des biens :

A JUILLAC-LE-COQ (CHARENTE) 16130 14 Route de la Croisille,  
Un immeuble à usage professionnel, de station service et garage pour véhicules automobiles, comprenant :

- Une station service avec local de vente et Caisse.
  - Et non attenant, un hangar en dur à usage de garage.
- Terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	800	14 RTE DE LA CROISILLE	00 ha 11 a 01 ca

# Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière

Convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



## • Enjeux et Programme :

Recycler du foncier vacant, potentiellement pollué et disponible pour développer une activité commerciale en centre-bourg,

Retravailler l'entrée de ville et résorber une friche polluée par les précédentes activités réalisées sur le site.



## • Adéquation aux attendus epf :

Redynamisation d'un centre-bourg / Sobriété foncière / Prévention des risques / Développement du commerce



## Planning :

2023 : négociation et acquisition du site ;

2024 : élaboration d'une feuille de route partagée avec la Commune (finalisation du projet), la DREAL (ICPE), la DT 16 (financement) et l'EPFNA ;

Début 2025 : mise en sécurité des cuves + dépôt d'une demande de fonds verts pour financement du diagnostic pollution, d'une éventuelle dépollution, de l'enlèvement des cuves et de la déconstruction des bâtis.

Fin 2025-2026 : si obtention du fonds verts : diagnostic pollution, éventuelle dépollution, enlèvement des cuves et déconstruction des bâtis pour revente à la Commune pour qu'elle réalise le projet attendu. A défaut, revente à la Commune sans travaux.

# Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière

Convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



## Economie du projet :

CHARGES	
Libellé	Budget
Etudes Générales et Stratégiques	0,00
<b>01-Etudes Générales et Stratégiques</b>	<b>0,00</b>
Etudes Préalables	0,00
Coût d'Acquisition	12 000,00
Frais de Notaire	225,00
Frais d'Agence	1 160,00
Frais d'Eviction	0,00
Honoraires d'Avocat	1 925,00
Autres Frais sur Acquisition	0,00
<b>02-Maitrise Foncière</b>	<b>15 310,00</b>
Travaux Dépollution	175 000,00
Travaux Désamiantage et Démolition	75 000,00
Travaux Sécurisation et Entretien	17 000,00
Honoraires sur Travaux	0,00
Archéologie Préventive	0,00
Aléas	0,00
<b>03-Travaux et Honoraires</b>	<b>267 000,00</b>
Impôts	1 700,00
Assurances	300,00
Frais Financiers	0,00
Autres Frais de Portage	0,00
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>2 000,00</b>
Actualisation du Foncier	0,00
Dépréciation du Stock	0,00
<b>05-Actualisation du Stock</b>	<b>0,00</b>
Dépenses à Ventiler	0,00
<b>80-Dépenses à Ventiler</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>284 310,00</b>

PRODUITS	
Libellé	Budget
Cessions	0,00
<b>07-Produits de Cession</b>	<b>0,00</b>
Subvention de Minoration Foncière Epfna	25 000,00
Subvention de Minoration Foncière Sru	0,00
Autres Subventions	xx
Péréquation	0,00
<b>08-Subventions</b>	<b>0,00</b>
Loyers et Charges	0,00
<b>09-Produits de Gestion</b>	<b>0,00</b>
Garantie de Rachat Collectivité	xx
Prise en Charge de l'Actualisation	0,00
<b>10-Solde à la Charge de la Collectivité</b>	<b>0,00</b>
Recettes à Ventiler	0,00
<b>90-Recettes à Ventiler</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>284 310,00</b>

**Plusieurs scenarii :**

1/ Si obtention d'un fonds vert à hauteur de 100% des dépenses éligibles (92 500 €), alors revente du foncier à la Commune pour environ 192 500 €.

2/ Si obtention d'un fonds vert à moins de 100 % des dépenses éligibles, alors revente du foncier à la Commune pour un prix entre 192 500 à environ 280 000 €.

3/ Si non obtention d'un fonds vert alors revente du foncier à la Commune, éventuellement sans dépollution, enlèvement de cuves et déconstruction, autrement-dit, revente pour environ 18 000 €.

# Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière

Convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)



**JUILLAC-LE-COQ - Charente**

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 666 habitants - Budget principal seul  
Strate : communes de 500 à 2000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

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	617	926	916
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	550	826	744
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	67	100	172
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	391	588	426
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	418	628	445
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	27	41	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF	77	116	184
Encours de la dette au 31/12/N	387	581	576
FONDS DE ROULEMENT	327	492	576

# Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière

Convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg à Juillac le Coq (16)

16



- Nom des signataires : Commune de Juillac-le-Coq
- Projet : Requalification d'une friche en entrée de bourg
- Montant de la convention : 600 000€
  
- Montant de la minoration : 25 000 €
- Garant du rachat : Commune
  
- Date échéance convention : 31/12/2025



**AVENANT n°1 DE MINORATION FONCIERE A LA CONVENTION  
REALISATION N° 16-23-001**

**Pour la requalification d'une friche en entrée de bourg**

**ENTRE**

**La Commune de JUILLAC-LE-COQ**

**ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **commune de Juillac-le-Coq**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Le Bourg à Juillac-le-Coq (16130), représentée par **Monsieur Brice DEZEMERIE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°+++ du +++ 2025,

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

**d'une part,**

**ET**

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

# PRÉAMBULE

La commune de Juillac-le-Coq a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour la requalification d'une friche en entrée de bourg. Le site se constitue d'un ancien garage automobile et d'une ancienne station-service, classée ICPE, au croisement de la D 736 et de la D 44. Cette activité est vacante depuis la liquidation judiciaire du dernier exploitant.

Cette sollicitation a donné lieu à la signature de la convention réalisation n°16-23-001 entre la commune et l'EPFNA, le 11 avril 2023. Elle s'inscrit dans une volonté de valoriser le centre-bourg en développant, après requalification de cette friche, un projet de commerce, en lien avec le programme « Village d'avenir » dont est lauréate la commune.

Le site est classé « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE). Les derniers exploitants ICPE n'ont jamais accomplis leurs obligations réglementaires de cessation d'activité compte tenu de leurs situations financières. Le site a été acquis, auprès d'un liquidateur judiciaire, par l'EPFNA le 14 juin 2023 pour 1 000 €. Dans le cadre de cette vente, l'EPFNA a accepté de prendre en charge 10 920,24 € TTC du diagnostic pollution de l'APAVE, nécessaire pour finaliser la vente. Il a été accepté d'engager, pour le compte de la collectivité, la charge financière des opérations de remise en état en sécurisation qui s'avèreraient nécessaires et seraient révélées par des diagnostics. En acquérant le bien, l'EPFNA s'est également obligé, pour le compte de la collectivité, de faire réaliser les diagnostics complémentaires dans le cadre de la réglementation ICPE.

Au 07 février 2025, l'EPFNA portait 19 284,61 d'engagement financier pour le compte de la collectivité.

Le foncier compte notamment 4 cuves nécessitant des travaux de mise en sécurité que l'ancien exploitant n'a pas réalisés. Ces travaux coûteraient environ 25 000 € HT qui ne pourront pas être pris en charge par l'ADEME au titre des sites à responsables défaillants.

Dans ce contexte et pour faire cesser les risques de danger ou inconvénients pour la santé, la sécurité publique et l'environnement, le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres conformément aux dispositions adoptées au Conseil d'Administration de l'EPFNA le **+++ 2025**.

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

### **ARTICLE 1. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE**

*La convention réalisation n° 16-23-001 entre la commune de Juillac-le-Coq et l'EPFNA est complétée par un article 11 « minoration foncière » auquel sont intégrées les dispositions suivantes :*

#### **ARTICLE 11. Minoration foncière**

##### **1 – Objet de la minoration foncière**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre de répondre aux obligations ICPE afin d'assurer la prévention des risques, de mener à terme le projet voulu sur le site et de retravailler l'entrée de bourg. Le projet vise à recycler le foncier afin de développer du commerce en centre-bourg et de résorber une friche potentiellement polluée par les précédentes activités réalisées sur le site.

En l'espèce, la mise en sécurité du site est une obligation réglementaire incombant au propriétaire du site, autrement-dit l'EPFNA. Ces travaux ne peuvent pas être pris en charge par l'ADEME ou d'autres subventions publiques. Ainsi, la Commune sollicite l'octroi d'une minoration foncière pour que la mise en sécurité puisse avoir lieu, que la responsabilité de l'EPFNA ne puisse pas être engagée et que le projet puisse avancer.

*Avenant n°1 à la convention réalisation n°16-23-001 entre la commune de Juillac-le-Coq et l'EPFNA*

Les dépenses ultérieures feront l'objet d'une demande de fonds vert, s'il est reconduit pour 2025. Le projet envisagé nécessite la réalisation de diagnostics et études complémentaires, l'enlèvement des cuves et la déconstruction des bâtis.

## **2- Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration**

Le montant proposé au Conseil d'administration est de 25 000 € HT. Il correspond au montant de l'offre retenue suite à une consultation d'entreprises pour l'inertage des cuves par sablage.

Le montant doit être confirmé par une délibération du Conseil d'Administration rendue exécutoire et publique au recueil des actes administratifs.

## **3- Détail des modalités de calcul de la minoration foncière**

Au 07 février 2025, l'EPFNA portait 19 284,61 d'engagement financier pour le compte de la collectivité.

Pour le moment, aucune recette de cession ne sera réalisée sur cette opération, le foncier devant être directement cédé à la collectivité. L'objectif est que la commune puisse construire son ou ses commerces sur la parcelle, selon ses besoins et ses exigences. La maîtrise foncière resterait publique pour faciliter la recherche de commerçants et/ou artisans qui n'auraient pas besoin d'acquérir la propriété. Ce choix permettra également de s'assurer de la pérennité des activités économiques et d'écarte le risque que le ou les biens deviennent des friches.

## **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 déduit du reste à charge de la collectivité, dans la facture d'apurement du compte de gestion, en fin de portage foncier.

*Les autres dispositions de la convention réalisation n°16-23-001 demeurent inchangées.*

Fait à Poitiers, le ++ 2025 en ++ exemplaires originaux

La commune de Juillac-le-Coq  
Représentée par son Maire,

**Brice DEZEMERIE**

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

**Sylvain BRILLET**

**Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2023/244 du 10/10/2023**

Annexe : convention réalisation n°16-23-001

*Avenant n°1 à la convention réalisation n°16-23-001 entre la commune de Juillac-le-Coq et l'EPFNA*

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-012

**Avenant n°1 de prorogation et d'attribution de Minoration foncière à la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande 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 de prorogation et d'attribution de Minoration foncière à la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande 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 ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 300 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-040, de l'opération n°33-18-040-001, pour la création de logements et de commerces pour restaurer un ensemble historique ;
- 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

24 MARS 2025

Le Préfet de Région

Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

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 minorations foncières**

De nouvelles demandes de minorations 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 présentée au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Avenant n°1 d'attribution de minoration foncière à la convention réalisation n°16-23-001 pour la requalification d'une friche en entrée de bourg entre la commune de Juillac-Le-Coq et L'EPFNA
- 2) Avenant n°1 de prorogation et d'attribution de Minoration foncière à la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Sainte-Foy-la-Grande (33), la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations 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 minorations 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 2025 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 6 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres et des minorations SRU. Il n'existe plus d'enveloppe prévisionnelle pour l'attribution de minorations.

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
Juillac le Coq Convention n°16-23-001	16-23-001-001	Retravailler l'entrée de ville et résorber une friche polluée	25 000 €	25 000 €	18 000 € à 280 000 € (variable en fonction de l'enveloppe fonds vert)	25 000 €
Sainte-Foy-la-Grande n°33-18-040	33-18-040-001	Création de logements et de commerces pour restaurer un ensemble historique	300 000 €	300 000 €	77 803,76 €	300 000 €
<b>Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 13/03/2025</b>			<b>325 000 €</b>			
<b>Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025</b>			<b>325 000 €</b>			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration foncière sur fonds propres

Projet : Production de logements et commerces

SAINTE FOY LA GRANDE (33)

CA du 12 mars 2025

Convention

**Commune d'intervention** : 33220 SAINTE FOY LA GRANDE (33-Gironde)

**EPCI** : CC du Pays Foyen

**Élu référent** : Maire, Mme Christelle GUIONIE

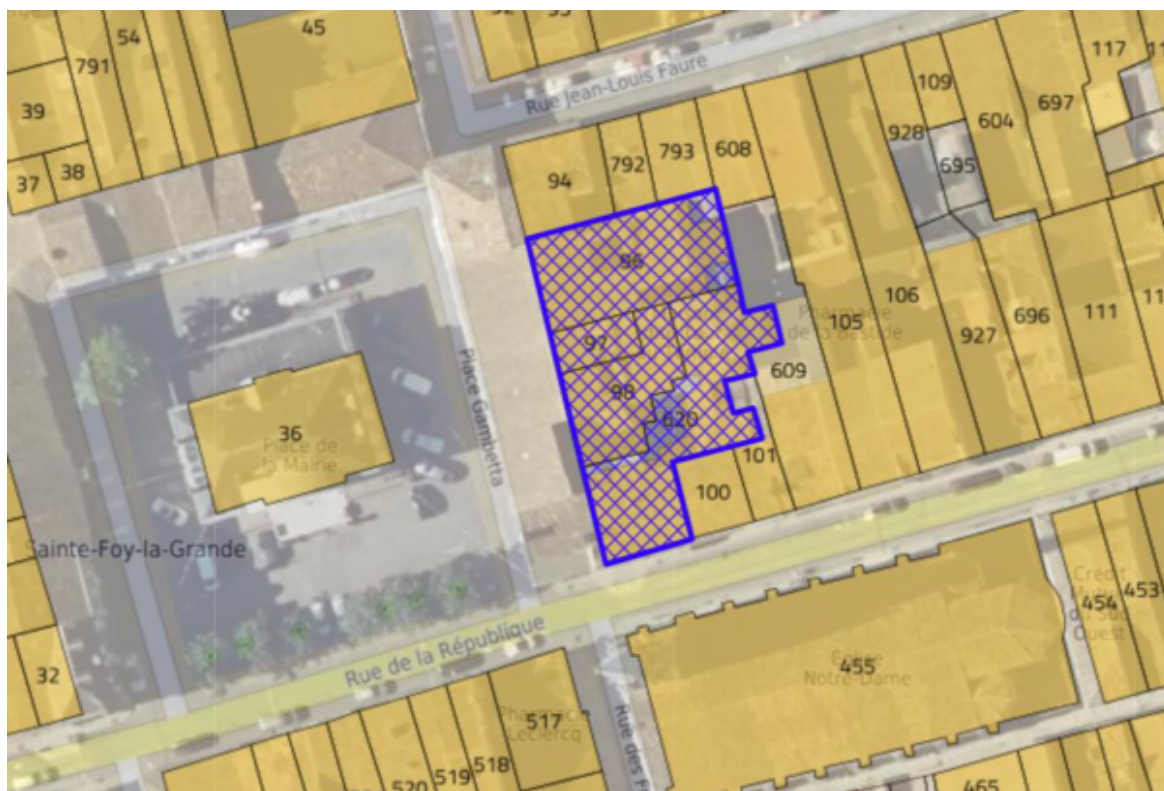
Vote initial : 29/06/2018

Date prévue de fin de convention : **08/04/2025**

Montant engagé HT : **659 143,57 €** Montant Plafond : **1 500 000 €**

Fonciers

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
AB 96	264 m <sup>2</sup>	Bâti	18 rue des Frères Reclus	Uab	Libre
AB 97	50 m <sup>2</sup>		20 rue des Frères Reclus		
AB 98	140 m <sup>2</sup>		22 rue des Frères Reclus		
AB 620 (lot 7)	289 m <sup>2</sup>				



## Projet

Le projet de réhabilitation de l'îlot de la Tour des Templiers à Sainte-Foy-la-Grande vise à restaurer cet ensemble historique tout en lui offrant une nouvelle vocation, avec la création de logements et de commerces. Située en cœur de bastide, la Tour des Templiers, un édifice emblématique du patrimoine local, est aujourd'hui dans un état de dégradation avancée, nécessitant des travaux de rénovation conséquents pour préserver son caractère architectural tout en l'adaptant aux normes modernes de confort et de sécurité.

Le projet définit sur cette opération vise dans un premier temps à faire une analyse du bâtiment, une sécurisation et une réfection des toitures. Dans un deuxième temps, il est prévu une cession de la tour des templiers à la Commune de Sainte-Foy-la-Grande avec un accès propre à identifier. Enfin, il est prévu de céder les logements et commerces existants à un investisseur à définir.

Le calendrier prévisionnel définit pour ce projet est le suivant :

- 2025 : Réalisation des travaux de sauvegarde du bâtiment par l'EPFNA ;
- D'ici fin 2025 : recherche d'un opérateur pour porter le projet par l'EPFNA et la Commune ;
- Début 2026 : signature d'une promesse de vente avec l'opérateur
- Courant 2027 :
  - o Cession de la tour des templiers à la Commune
  - o Cession des immeubles d'ici l'échéance de la convention à un opérateur désigné par la Commune ou à défaut à la Commune ;

## Bilan prévisionnel du projet

Dépenses HT	EPFNA	Prévisionnel	TOTAL
Acquisition	481 000,00 €		481 000,00 €
Notaire	2 889,63 €	3 000,00 €	5 889,63 €
Etudes préalables	4 900,00 €		4 900,00 €
Toiture (hors Tour)		40 000,00 €	40 000,00 €
Sécurisation Tour		80 000,00 €	80 000,00 €
Toitures tour		30 000,00 €	30 000,00 €
Entretien andrones		15 000,00 €	15 000,00 €
Frais avocat	3 600,00 €		3 600,00 €
Assurances	3 660,00 €	2 000,00 €	5 660,00 €
Taxes foncières	48 154,36 €	20 000,00 €	68 154,36 €
<b>TOTAL</b>	<b>544 203,99 €</b>	<b>190 000,00 €</b>	<b>734 203,99 €</b>
<b>Recettes HT</b>			
Cession opérateur		350 000,00 €	350 000,00 €
Loyers perçus	2 585,23 €		2 585,23 €
Autres recettes (dégrèvements)	3 815,00 €		3 815,00 €
Minoration		300 000,00 €	300 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 400,23 €</b>	<b>650 000,00 €</b>	<b>656 400,23 €</b>
Reste à charge communal à ce jour HT			<b>77 803,76 €</b>

### Besoin en financement

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à ce jour à 659 143,57 € (somme des coûts d'acquisitions, des frais notariés, des travaux de sécurisation et des taxes foncières).

Au vu du montant de cession prévisionnel de 350 000 €, le déficit serait très important sur cette opération pour l'EPFNA et la Commune de Sainte-Foy-la-Grande.

La raison du déficit s'explique par l'augmentation des coûts de construction, la réalisation d'un programme dense, la dégradation avancée du bâtiment et sa complexité et le projet composé de logements.

**A ce titre, il est proposé d'attribuer une minoration foncière sur fonds propres d'un montant de 300 000 €.**

Le reste à charge de la commune sera alors à ce jour d'environ 77 803,76 €.

Au regard de ce projet de densification permettant la réappropriation du patrimoine bâti existant et la densification dans l'enveloppe urbaine, cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements.

## Convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg

**Signataires** : Commune de Sainte-Foy-la-Grande, CdC du Pays Foyen et EPFNA

**Signature de la Convention** : 29/06/2018

**Montant Plafond** : 1 500 000 €

**Montant engagé à ce jour** : 662 369,02 € HT :

- Stock Aubert/Tour des Templiers : 581 743,76 €
- Stock Ardouin : 79 580,26 € HT au 23/01/2025
- **Echéance de la Convention** : 08/04/2025 (6 ans après la première acquisition)

**Garantie de rachat** : Commune

## Périmètre de veille foncière (cœur du bourg)





## Etude capacitaire plan et 3D

Plan géomètre, diagnostics à faire (structure et avant travaux)

Réfection des toitures, connaissance des biens



## Enjeux et Programme détaillé Adéquation aux attendus epf Orientations/prescriptions attendues

Programme de logements : environ 13 à 15, logement libre ou conventionné en réhabilitation, et commerce/tiers-lieux en rdc



Outils: procédures, DUP, modif PLU, moyens, type consultation, péréquation territoriale...

- Minoration de 300 000 €
- Transfert immeuble 33 Reu F. reclus vers convention dédiée aux immeubles à réhabiliter par Gironde Habitat
- Prolongation durée convention jusqu'au 31/12/2027



## Planning

2025 : diagnostics ; recherche d'un investisseur

2026 : promesse de vente, travaux de toiture et sécurisation tour des templiers

2027 : cession à investisseur

cession à commune de la tour templiers

Le calendrier prévisionnel définit pour ce projet est le suivant :

- 2025 : Réalisation des travaux de sauvegarde du bâtiment par l'EPFNA ;
- d'ici fin 2025 : recherche d'un opérateur pour porter le projet par l'EPFNA et la Commune ;
- début 2026 : signature d'une promesse de vente avec l'opérateur
- 2027 :
  - cession de la tour des templiers à la commune
  - cession des immeubles d'ici l'échéance de la convention à un opérateur désigné par la Commune ou à défaut à la Commune ;

# 33 rue des Frères Reclus -



A Sainte-Foy-la-Grande (33 350), immeuble mixte en R+2, composé : d'un local commercial de 90 m<sup>2</sup> au rdc et d'un logement de 140m<sup>2</sup>.

Parcelle	Propriétaire	Adresse	Surface	Nature	Zonage
AB n°501	Indivision ARDOUIN	33 rue des Frères Reclus	189 m <sup>2</sup>	Bâti sur terrain propre	UAb
TOTAL			189 m <sup>2</sup>		



Immeuble acquis par préemption le 19/10/2021 à 70 000 €

Stock actualisé : 80 625 €HT

Objet : ciblé dans l'OPAH-RU-ORI et dans le CMS pour accueillir des familles

**Objectif : cession à Gironde Habitat**

**Transfert vers convention n°33-20-074.**

# Avenant 1 - Convention n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg



- Nom des signataires : EPFNA, Commune de Ste Foy La Grande; retrait de la cdc du pays Foyen
- Projet : requalification d'un ilot ancien dégradé en centre-ville
- Montant : 1 500 000 € (inchangé) ; stock de 659 143,47 € HT
- Garant du rachat : Commune de Ste Foy La Grande
- date échéance convention : 31/12/2027
- Si avenant bien écrire : échéance initiale 08/04/2025, prolongement de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027

# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°1 DE PROROGATION ET D'INTEGRATION D'UNE MINORATION  
CONVENTION N°33-18-040  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE (33)  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

## ENTRE

La **commune de Sainte-Foy-la-Grande**, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place Gambetta, 33220 SAINTE FOY LA GRANDE, représentée par **Madame Christelle GUIONIE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

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

**d'une part,**

## ET

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

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

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-040, l'EPFNA a acquis entre 2019 et 2021 :

- Un immeuble mixte sur les parcelles AB 96 & 97, sises 18-20 rue des Frères Reclus au prix de 301 000 € via une procédure d'adjudication ;
- Une emprise abritant un immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce sur la parcelle AB n°98, et la Tour des Templiers sur la parcelle AB 620, moyennant un prix de 180 000 €.
- Un immeuble d'habitation sur la parcelle AB 501 situé au 33 rue des Reclus Frères pour un montant de 70 000 €. Cette parcelle va faire l'objet d'un transfert vers la convention opérationnelle n°33-20-074.

À ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité un stock financier d'un montant de 659 143,47 € HT pour cette convention dont le plafond de dépense est de 1 500 000 €, dont il sera déduit les coûts liés à l'opération de la parcelle AB 501 qui seront transférés dans la convention n°33-20-074 pour un montant de 79 580,26 € HT au 23/01/2025.

Le projet de réhabilitation de la Tour des Templiers à Sainte-Foy-la-Grande vise à restaurer ce bâtiment historique tout en lui offrant une nouvelle vocation, avec la création de logements et de commerces. Située en cœur de bastide, la Tour des Templiers, un édifice emblématique du patrimoine local, est aujourd'hui dans un état de dégradation avancée, nécessitant des travaux de rénovation conséquents pour préserver son caractère architectural tout en l'adaptant aux normes modernes de confort et de sécurité.

Le projet définit sur cette opération vise dans un premier temps à faire une analyse du bâtiment, une sécurisation et une réfection des toitures. Dans un deuxième temps, il est prévu une cession de la tour des templiers à la Commune de Sainte-Foy-la-Grande avec un accès propre à identifier. Enfin, il est prévu de céder les logements et commerces existants à un investisseur à définir.

Le calendrier prévisionnel définit pour ce projet est le suivant :

- 2025 : Réalisation des travaux de sauvegarde du bâtiment par l'EPFNA ;
- D'ici fin 2025 : recherche d'un opérateur pour porter le projet par l'EPFNA et la Commune ;
- Début 2026 : signature d'une promesse de vente avec l'opérateur
- Courant 2027 :
  - o Cession de la tour des templiers à la Commune
  - o Cession des immeubles d'ici l'échéance de la convention à un opérateur désigné par la Commune ou à défaut à la Commune ;

Afin de poursuivre l'intervention de l'EPFNA sur cette opération et à la demande de la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, il est proposé de prolonger la durée de vie de la convention et d'octroyer une minoration sur fonds propres par voie d'avenant.

## CECI EXPOSÉ, 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 à la suite de 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 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE POUR LA CONVENTION N°33-18-040**

### **Article 2.1. Objet de la minoration foncière**

L'octroi d'une minoration pour la réalisation d'une opération de logements et de commerces dans la bastide de Sainte-Foy-la-Grande est justifié par la présence de bâtiments dégradés nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.

En raison de l'état de dégradation avancée de ces immeubles, les coûts de rénovation sont particulièrement élevés, ce qui représente un frein financier à la réalisation du projet. Dans ce contexte, la minoration accordée vise à compenser cette charge supplémentaire et à encourager la réhabilitation du patrimoine immobilier que constitue la Tour des Templiers, tout en permettant le développement d'une offre de logements et de commerces.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de revitalisation du centre historique de la bastide portée depuis plusieurs années par la Commune et la Communauté de Communes du Pays Foyen via les dispositifs d'OPAH-RU et d'ORT.

## **Article 2.2. Montant de la minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA**

Par délibération n°CA-2025-XX en date du 13 mars 2025 et afin d'accompagner la collectivité 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 **300 000 €** pour la restructuration de l'îlot de la Tour des Templiers et le développement d'une offre nouvelle de logements et de commerces.

Au regard des enjeux stratégiques en termes d'habitat et de commerces au cœur de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande, l'EPFNA accepte de prendre en charge une partie des frais inhérents liés à cette opération patrimoniale.

## **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

*Cet article vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » dans la convention initiale.*

La date d'échéance de la convention est prorogée au **31/12/2027**. Tous les fonciers devront avoir été cédés à cette échéance, à la commune, ou à un tiers désigné par elle.

Les autres articles de la convention demeurent inchangés.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

**La commune de Sainte-Foy-la-Grande**  
représentée par sa maire,

**Christelle GUIONIE**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°

*Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA*

*Annexe 2 : Convention opérationnelle n°33-18-040 entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-013

#### Attribution - Minoration SRU – à IZON opération Chemin de Lavergne

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°33-24-025, signée en date du en date du 28/05/2024,

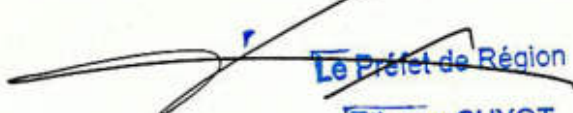
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 30 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-025, entre la commune d'Izon et l'EPFNA, signée en date du 28/05/2024, pour l'opération n°33-24-025-001, 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

24 MARS 2025

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minorations 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 minorations SRU**

De nouvelles demandes de minorations 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) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération Chemin De Lavergne
- 2) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 115,119 ET 129 Avenue Du General De Gaulle
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 62 avenue des anciens combattants
- 4) Attribution d'une minoration SRU à Gujan-Mestras (33) – opération 129 cours de Verdun

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
Izon (33) Convention n°33-24-025	« Chemin de Lavergne » n°33-24-025-001	Réalisation d'un programme de 14 LLS	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-022	« 115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle » n°33-24-022-001	Programme de 11 LLS et 1 commerce	50 000 €	118 000 €	49 186,50 €	118 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	62 avenue des anciens combattants n°33-18-063-011	Programme de 18 LLS	41 000 €	107 000 €	40 480,62 €	107 000 €
Gujan Mestras (33) Convention n°33-18-032	129 cours de Verdun n°33-18-032-009	Construction de 58 logements dont 29 LLS (12 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS)	19 000 €	19 000 €	0	1 409 000 €
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 13/03/2025</b>			<b>140 000 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 13/03/2025</b> <i>Non prise en compte des versements à recevoir en 2025</i>			<b>11 502.47 €</b>			

**Minoration foncière SRU n°1**  
**Projet : Production de logements locatifs sociaux en acquis-améliorés et**  
**neufs –**  
**6/30 chemin de Lavergne - IZON (33)**  
 CA -13/03/2025

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-025 « chemin de Lavergne »
Date de début	28/05/2024
Date de fin	30/06/2025
Montant plafond	460 000 €
Montant engagé	455 834,34€

**Foncier concerné :**

<b>Type de bien</b>	Bâti sur terrain propre	Bâti sur terrain propre
<b>Parcelles</b>	0D1116	0D0696-0D0697
<b>Adresses</b>	6 chemin de Lavergne	30 chemin de Lavergne
<b>Surface</b>	1579 m <sup>2</sup>	1512 m <sup>2</sup>
<b>Zonage PLU</b>	UC	UC

**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.

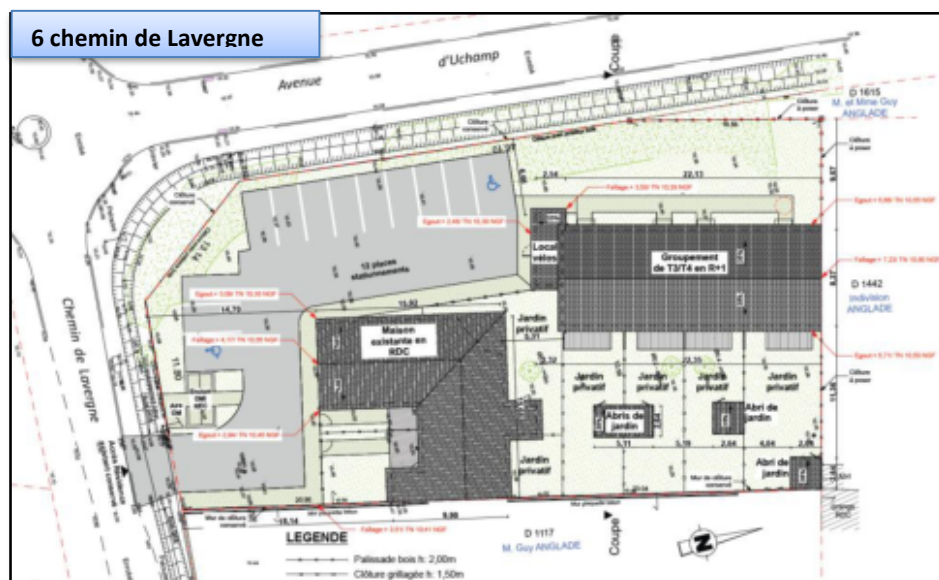
A travers la première convention opérationnelle signée en 2018, la commune d'Izon souhaitait que l'EPFNA puisse l'accompagner sur la maîtrise de bâtis anciens et dégradés en centre-bourg dans le but de développer la production de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

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 le 23 février 2022 le foncier 6 chemin de Lavergne au prix de 225 000€ et le 5 juillet 2022 le foncier 30 chemin de Lavergne au prix de 196 000€. Ces 2 acquisitions faisant suite à des préemptions au prix dans le cadre de l'arrêté de carence.

Ces fonciers ont été acquis pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux. Le bailleur social souhaite réaliser sur cette emprise 14 logements locatifs sociaux répartis comme suit :

Les agréments ont d'ores et déjà été obtenus en 2023 et les permis de construire déposés une première fois fin 2024. Le permis concernant le 30 chemin de Lavergne est en cours d'instruction mais celui du 6 chemin de Lavergne devra être redéposé suite à des modifications demandées par la commune.



### Programmation 6 chemin de Lavergne :

Cession à Gironde Habitat, pour la réalisation de 6 LLS dont 4 neufs + 2 en réhabilitation (1 T1, 3 T3, 2 T4)

### Programmation 30 chemin de Lavergne :

Cession à Gironde Habitat, pour la réalisation de 6 LLS dont 4 neufs + 2 en réhabilitation (1 T1, 3 T3, 2 T4)



### Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-025				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	421 000,00 €		Revente parcelles	435 000,00 €
Frais de notaire	5 620,09 €			
Frais d'agence	11 666,67 €			
Frais d'huissiers	75,34 €			
Frais géomètre		3 000,00 €		
Etudes de programmation				
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)		2 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols				
MOE				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	11 700,44 €			
Taxe foncière	5 380,00 €			
Consommation eau / électricité				
Assurance	391,80 €			
<b>Total des dépenses</b>	<b>460 834,34 €</b>		<b>Total des recettes</b>	<b>435 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>			<b>Solde débiteur</b>	<b>25 834,34 €</b>

### Calendrier prévisionnel :

- 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : Dépôt de PC 6 chemin de Lavergne
- 4<sup>e</sup> trimestre 2025 : Signature d'un acte de cession du foncier
- 1<sup>er</sup> 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 461 000€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

L'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **le cout d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maîtrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- Opérations à **faible densité** (6 et 8) compte-tenu des superficies des emprises et pour respecter les contraintes du PLU.
- Programme de logements **100% social**.

L'opération présente donc un déficit prévisionnel d'environ 25 834,34€. La commune sollicite donc une minoration SRU à hauteur de 30 000€ afin d'absorber le déficit de cette opération ce qui représente un accompagnement de 2 143€/logement.

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 014

**Attribution - Minoration SRU – 115, 119 et 129 avenue du Général de Gaulle – 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° 33-24-022 pour la production de logements locatifs sociaux en acquis-améliorés entre la commune de IZON (33) et l'EPFNA, signée en date du 28/05/2024,

Vu le courrier en date de 23/12/2024 relatif à la clôture de la convention n° 33-24-022,

Vu l'avis des sommes à payer n° 202500137 du 14/02/2025 d'un montant de 46 585,88 € HT à l'encontre de la commune d'IZON (33) pour l'apurement des dépenses sur la convention n° 33-24-022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 50 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-022, entre la commune d'IZON (33) et l'EPFNA, pour l'opération n° 3324022001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à annuler le titre n°202500137 d'un montant de 46 585,88 € HT au titre de la facture d'apurement de la convention n°33-24-022 ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU sur le reste à charge de la convention n° 33-24-022 pour solde définitif ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier final de la convention.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minorations 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 minorations SRU**

De nouvelles demandes de minorations 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) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération Chemin De Lavergne
- 2) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 115,119 ET 129 Avenue Du General De Gaulle
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 62 avenue des anciens combattants
- 4) Attribution d'une minoration SRU à Gujan-Mestras (33) – opération 129 cours de Verdun

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
Izon (33) Convention n°33-24-025	« Chemin de Lavergne » n°33-24-025-001	Réalisation d'un programme de 14 LLS	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-022	« 115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle » n°33-24-022-001	Programme de 11 LLS et 1 commerce	50 000 €	118 000 €	49 186,50 €	118 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	62 avenue des anciens combattants n°33-18-063-011	Programme de 18 LLS	41 000 €	107 000 €	40 480,62 €	107 000 €
Gujan Mestras (33) Convention n°33-18-032	129 cours de Verdun n°33-18-032-009	Construction de 58 logements dont 29 LLS (12 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS)	19 000 €	19 000 €	0	1 409 000 €
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 13/03/2025</b>			<b>140 000 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 13/03/2025</b> <i>Non prise en compte des versements à recevoir en 2025</i>			<b>11 502.47 €</b>			

**Minoration foncière SRU n°2**  
**Projet : Production de logements locatifs sociaux en acquis-améliorés**  
**115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle - IZON (33)**

CA -13/03/2025

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-022 « 115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle »
Date de début	28/05/2024
Date de fin	30/06/2025
Montant plafond	320 000 €
Montant engagé	317 186,50€

**Foncier concerné :**

Type de bien	Terrain nu	Bâti sur terrain propre	Terrain nu	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AP0287	AP0288	AP0291 (1/4)	AP0148
Adresses	115 av du Gal de Gaulle	125 av du Gal de Gaulle		125 av du Gal de Gaulle
Surface	7 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>	653 m <sup>2</sup>
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, un premier foncier (parcelle AP n°148) a fait l'objet d'une préemption en révision de prix refusée fin 2018. L'acquisition s'est faite de manière amiable à 140 000€ le 02/09/2019. Une préemption sur un lot du foncier voisin (parcelle AP n°25) s'est réalisée au prix de la DIA, soit 127 000€.

Le bailleur social Gironde Habitat, déjà propriétaire de fonciers mitoyens, a racheté les fonciers EPF en 2024 au prix de 200 000€ HT. Cet ensemble immobilier permettra la réalisation d'un programme de 11 logements locatifs sociaux et 1 commerce pour une surface plancher de 1 011 m<sup>2</sup> pour la partie habitation et 23 m<sup>2</sup> pour le commerce.



Façade sud jardin [maisons E-D]



### Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-025			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	267 000,00 €	Revente parcelles	200 000,00 €
Frais de notaire	4 965,07 €	Minoration SRU	68 000,00 €
Frais d'agence			
Frais d'huissiers	4 934,18 €		
Frais géomètre			
Etudes de programmation	2 500,00 €		
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	3 619,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols			
MOE			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	2 825,07 €		
Taxe foncière	2 719,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance	28 624,18 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>317 186,50 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>268 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>49 186,50 €</b>

### Calendrier prévisionnel :

- 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : Démarrage des travaux
- 1<sup>er</sup> trimestre 2026 : Livraison

### Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 317 186,50€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Une minoration SRU d'un montant de 68 000€ a déjà été attribué par le Conseil d'Administration du 26/11/2019 afin de prendre en compte l'état du bâti et ses coûts de réhabilitation.

L'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **le cout d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maitrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **Bâti dégradé** pour partie nécessitant des mesures de conservation supplémentaires et des démolitions afin de réaliser également des construction neuves.
- Retard pris dans la validation du projet et la signature de l'acte de cession afin de prendre en compte la **présence d'hirondelles et de chauve-souris** nécessitant d'intégrer des mesures compensatoires.
- Bâti situé en **secteur ABF** impliquant la conservation des certains éléments de façade et l'utilisation de matériaux spécifiques.
- Programme de logements **100% social**.

L'opération présente donc un déficit prévisionnel d'environ 49 186,50€. La commune sollicite donc une minoration SRU à hauteur de 50 000€ afin d'absorber le déficit de cette opération ce qui représente un accompagnement de 10 727€/logement.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 015

---

Attribution - Minoration SRU - 62 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° 33-18-063 pour la production de logements locatifs sociaux entre la commune de IZON (33) et l'EPFNA, signée en date du 05/09/2018, et ses trois avenants,

Vu le courrier en date de 23/12/2024 relatif à la clôture de la convention n° 33-18-063,

Vu l'avis des sommes à payer n° 202500138 du 14/02/2025 d'un montant de 40 142,21 € HT à l'encontre de la commune d'IZON (33) pour l'apurement des dépenses sur la convention n° 33-18-063,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

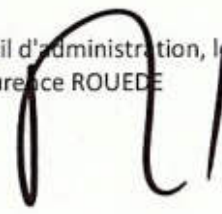
- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 41 000€, dans le cadre de la convention n° 33-18-063, entre la commune d'IZON (33) et l'EPFNA, pour l'opération n° 3318063011, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à annuler le titre n°202500138 d'un montant de 40 142,21 € HT au titre de la facture d'apurement de la convention n° 33-18-063 ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU sur le reste à charge de la convention n° 33-18-063 pour solde définitif ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier final de la convention.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

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 510 194 166 00035 - Code APE 8413

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minorations 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 minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations 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) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération Chemin De Lavergne
- 2) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 115,119 ET 129 Avenue Du General De Gaulle
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 62 avenue des anciens combattants
- 4) Attribution d'une minoration SRU à Gujan-Mestras (33) – opération 129 cours de Verdun

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
Izon (33) Convention n°33-24-025	« Chemin de Lavergne » n°33-24-025-001	Réalisation d'un programme de 14 LLS	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-022	« 115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle » n°33-24-022-001	Programme de 11 LLS et 1 commerce	50 000 €	118 000 €	49 186,50 €	118 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	62 avenue des anciens combattants n°33-18-063-011	Programme de 18 LLS	41 000 €	107 000 €	40 480,62 €	107 000 €
Gujan Mestras (33) Convention n°33-18-032	129 cours de Verdun n°33-18-032-009	Construction de 58 logements dont 29 LLS (12 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS)	19 000 €	19 000 €	0	1 409 000 €
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 13/03/2025</b>			<b>140 000 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 13/03/2025</b> <i>Non prise en compte des versements à recevoir en 2025</i>			<b>11 502.47 €</b>			

**Minoration foncière SRU n°2**  
**Projet : Production de logements locatifs sociaux neufs**  
**62 avenue des anciens combattants - IZON (33)**

CA -13/03/2025

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-18-063
Date de début	05/09/2018
Date de fin	17/06/2024
Montant plafond	3 500 000 €
Montant engagé	436 480,62€

**Foncier concerné :**

<b>Type de bien</b>	Bâti sur terrain propre
<b>Parcelles</b>	AM0215
<b>Adresses</b>	62 avenue des anciens combattants
<b>Surface</b>	3479 m <sup>2</sup>
<b>Zonage PLU</b>	UC

**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, le foncier sis 62 avenue des Anciens Combattants représentait un intérêt certain pour la production de logements locatifs sociaux, notamment de par la volonté de préservation du caractère architectural sur la commune, et sa surface mobilisable en centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services à la population.

L'EPFNA a préempté en cours d'année 2021 ce terrain nu situé avenue des Anciens Combattants, à une centaine de mètres de la mairie, de l'école et des commerces du centre-ville. La préemption a été effectuée en révision du prix mentionné dans la DIA, entraînant un retrait du bien de la vente par les propriétaires.

Un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires au prix de 406 500 € net vendeur.

Gironde Habitat propose un programme de 18 logements locatifs sociaux dont 11 en acquis-amélioré et 7 en neuf. Les logements seront répartis en 2T1bis collectifs neufs, 5T2 individuels neufs (dédiés séniors), 8T3 collectifs acquis amélioré, 1T4 et 1T5 individuels acquis amélioré, avec la création de 24 places de stationnement et 3 garages.

Le bailleur projette les financements suivants : 11 PLUS et 7 PLA

Gironde Habitat a racheté la parcelle cadastrée AM n°215 au prix de 330 000€ HT en décembre 2023.



### Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-18-063			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	406 500,00 €	Revente parcelles	330 000,00 €
Frais de notaire	4 692,99 €	Minoration SRU	66 000,00 €
Frais d'agence			
Frais d'huisiers	37,67 €		
Frais géomètre			
Etudes de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	695,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols			
MOE			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	23 713,00 €		
Taxe foncière	742,00 €		
Consommation eau / électricité			
Assurance	99,96 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>436 480,62 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>396 000,00 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>40 480,62 €</b>

### Calendrier prévisionnel :

- 3<sup>e</sup> trimestre 2024 : Dépôt du permis de construire
- 3<sup>e</sup> trimestre 2025 : Démarrage des travaux
- 4<sup>e</sup> trimestre 2027 : Livraison

### Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 436 480,62€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Une minoration SRU d'un montant de 66 000€ a déjà été attribué par le Conseil d'Administration du 26/11/2019 afin de prendre en compte les surcoûts liés au bâti de caractère (corp de ferme) et aux prescriptions de l'ABF.

L'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **Coût d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maîtrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **Bâti de caractère** et prescriptions ABF.
- Programme de logements **100% social**.

- Surcoûts liés au **désencombrement** du foncier (présence d'un bateau sur site et de nombreux déchets non valorisables).

L'opération présente donc un déficit prévisionnel d'environ 40 480,62€. La commune sollicite donc une minoration SRU à hauteur de 41 000€ afin d'absorber le déficit de cette opération ce qui représente un accompagnement de 5 945€/logement.

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 016

**Attribution - Minoration SRU – à GUJAN MESTRAS – opération 129 cours de Verdun**

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°33-18-032, signée en date du en date du 24/07/2018,

Vu le rapport du directeur général,


Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 19 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-032, entre la commune de Gujan Mestras (33), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA, signée en date du 24/07/2018, pour l'opération n°33-18-032-009, 129 cours de Verdun, 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 2<sup>e</sup> MARS 2025

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



**Le Préfet de Région**  
**Etienne GUYOT**

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minorations 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 minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations 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) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération Chemin De Lavergne
- 2) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 115,119 ET 129 Avenue Du General De Gaulle
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) – opération 62 avenue des anciens combattants
- 4) Attribution d'une minoration SRU à Gujan-Mestras (33) – opération 129 cours de Verdun

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
Izon (33) Convention n°33-24-025	« Chemin de Lavergne » n°33-24-025-001	Réalisation d'un programme de 14 LLS	30 000 €	30 000 €	0 €	30 000 €
Izon (33) Convention n°33-24-022	« 115, 119, 129 avenue du Général de Gaulle » n°33-24-022-001	Programme de 11 LLS et 1 commerce	50 000 €	118 000 €	49 186,50 €	118 000 €
Izon (33) Convention n°33-18-063	62 avenue des anciens combattants n°33-18-063-011	Programme de 18 LLS	41 000 €	107 000 €	40 480,62 €	107 000 €
Gujan Mestras (33) Convention n°33-18-032	129 cours de Verdun n°33-18-032-009	Construction de 58 logements dont 29 LLS (12 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS)	19 000 €	19 000 €	0	1 409 000 €
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 13/03/2025</b>			<b>140 000 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions du CA du 13/03/2025</b> <i>Non prise en compte des versements à recevoir en 2025</i>			<b>11 502.47 €</b>			

**Minoration foncière SRU**  
**Projet : Production de logements locatifs sociaux en démolition-  
reconstruction**  
**129 cours de Verdun – Gujan Mestras (33)**  
CA -13/03/2025

Commune	GUJAN (33)
Convention	N° 33-18-032 « 129 cours de Verdun »
Date de début	24/07/2018
Date de fin	30/04/2025
Montant plafond	18 000 000 €
Montant engagé	15.274.381,50 €

**Foncier concerné :**

<b>Type de bien</b>	Bâti sur terrain propre
<b>Parcelles</b>	BY0813, 0817, 0818 ET 0819
<b>Adresses</b>	129 COURS DE VERDUN
<b>Surface</b>	7287 m <sup>2</sup>
<b>Zonage PLU</b>	UD

**Projet :**



La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001. L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

Sa population est d'environ 22 000 habitants en 2024, et continue de s'accroître. La commune est soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux. Elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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](mailto:contact@epfna.fr)

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

L'EPFNA a acquis par l'exercice du droit de préemption la parcelle anciennement cadastrée BY n°26 - 129 cours de verdun - le 27 novembre 2019 pour un montant de 2 180 000 €.

Sur ce foncier il était envisagé la réalisation d'un programme de logements à dominance sociale, et une consultation a été lancée courant 2020 auprès des bailleurs sociaux et opérateurs en vue de la cession du terrain. Le bailleur social Clairsienne et le promoteur Pichet ont réalisé un plan d'aménagement sur ce foncier mettant en exergue un programme de 58 logements dont 50% de logements sociaux.

Suite à la validation du programme de Pichet et Clairsienne par la commune, l'EPFNA a signé une promesse de vente le 30 décembre 2021 qui prévoit le projet de construction de **58 logements dont 29 logements sociaux (12 PLAI, 11 PLUS et 6 PLS)**.

En fin d'année 2022, ce foncier a fait l'objet d'un acte de vente moyennant **2 237 643,04 €** au bailleur social Clairsienne et au promoteur Pichet le terrain anciennement cadastré BY n°26 pour la réalisation d'un programme de 58 logements. Le programme a été livré à la fin de l'année 2024.



## Bilan prévisionnel du projet :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Cessions	0,00	2 202 073,85	2 202 073,85	0,00
07-Produits de Cession	0,00	2 202 073,85	2 202 073,85	0,00
Loyers et Charges	0,00	25,93	25,93	0,00
09-Produits de Gestion	0,00	25,93	25,93	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>0,00</b>	<b>2 202 099,78</b>	<b>2 202 099,78</b>	<b>0,00</b>
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	1 250,00	1 250,00	0,00
01-Etudes Générales et Stratégiques	0,00	1 250,00	1 250,00	0,00
Etudes Préalables	0,00	540,00	540,00	0,00
Coût d'Acquisition	0,00	2 180 000,00	2 180 000,00	0,00
Frais de Notaire	0,00	18 649,28	18 649,28	0,00
Frais d'Agence	0,00	132,56	132,56	0,00
02-Maîtrise Foncière	0,00	2 199 321,84	2 199 321,84	0,00
Travaux Sécurisation et Entretien	0,00	13 990,70	13 990,70	0,00
03-Travaux et Honoraires	0,00	13 990,70	13 990,70	0,00
Impôts	0,00	5 562,00	5 562,00	0,00
Assurances	0,00	127,78	127,78	0,00
04-Frais de Gestion	0,00	5 689,78	5 689,78	0,00
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>2 220 252,32</b>	<b>2 220 252,32</b>	<b>0,00</b>
Résultat net	0,00	-18 152,54 (-0,82%)	-18 152,54 (-0,82%)	0,00

## Calendrier

- Fin 2022 : acte de cession
- 1<sup>er</sup> décembre 2022 : démarrage des travaux
- À partir de Novembre 2024 : livraison et mise en service

## Besoin en financement :

Le coût de revient de cette opération est de 2 220 252,32 € HT pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais d'agence, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Le foncier a été cédé à 2 202 099,78€ HT laissant un faible déficit d'opération à hauteur de 18 152,54 € HT.

Afin de couvrir le déficit, correspondant aux frais de sécurisation, d'impôts fonciers et d'assurance, il est proposé une minoration SRU à hauteur de **19 000€**.

Seule la somme exacte sera mobilisée.

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-017

---

**Suivi du dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (années 2024-2025) et approbation d'une nouvelle aide financière (enveloppe 3)**

---

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 l'opération de Saint-Agnant en attribuant 210 000 € sur l'enveloppe n° 3 (zone détendue),
- AUTORISE le directeur général à imputer la minoration SRU approuvée sur la cession à intervenir (enveloppe n° 3),

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

#### Suivi du dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (années 2024-2025) et approbation d'une nouvelle aide financière (enveloppe 3)

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 ses séances du 9 octobre et du 29 novembre 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'octroi d'une aide potentielle de 10,9 M€ au profit de 48 opérations susceptibles de créer 1 757 logements sociaux. Au global, ces opérations généreraient 181,66 M€ de travaux et 15 M€ de montant de TVA induits.

#### Point d'étape sur la mise en œuvre du dispositif

##### Enveloppe 1 sur communes SRU (hors fonciers EPFNA) :

Le Conseil d'administration a retenu 35 opérations représentant 909 logements sociaux et un montant de 7 699 176 € réparti sur 7 départements et 18 bailleurs sociaux

A ce stade, 8 chantiers ont déjà commencé (soit 157 logements sociaux) et 4 acomptes (correspondant à 80% du montant de l'aide) ont été versés (soit 575 340 €).

Selon les retours des bailleurs, 3 opérations présentent un risque de démarrage hors du délai prévu par le dispositif (31 décembre 2025). Ces 3 opérations correspondent à un montant d'aide potentielle de 1 350 000 € et à 135 logements sociaux.

A noter que 6 opérations ont un démarrage de travaux annoncé en décembre, ce qui représente un risque de dérapage de 1 455 000 € et 247 logements.

##### Enveloppe 2 sur l'OIN :

Le Conseil d'administration a retenu 10 opérations représentant 778 logements sociaux (1130 logements privés induits) et un montant de 2 655 000 € répartis sur 6 bailleurs sociaux.

A ce stade, 4 chantiers ont déjà commencé (soit 204 logements sociaux) et ont fait l'objet d'une demande d'acompte (soit 816 000 € sollicités).

Selon les retours des bailleurs, 4 opérations ne pourront pas démarrer avant la fin de l'année 2025 car elles sont concernées par le "gel" des projets sur la rive droite de Bordeaux le temps des études sur la digue de protection. Ces 4 opérations correspondent à un montant d'aide potentielle de 1 115 000 € et à 249 logements sociaux.

Les 2 opérations restantes sont censées démarrer en avril et en décembre.

##### Enveloppe 3 sur communes en zone détendue (fonciers EPFNA) :

Le Conseil d'administration a retenu 3 opérations représentant 70 LLS et un montant de 570 000 € répartis sur 3 départements et 2 bailleurs sociaux.

A ce stade, aucun chantier n'a encore démarré mais les opérations de Tulle (19) et de Sainte-Livrade-sur-Lot (47) sont respectivement prévues pour le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

En revanche, l'opération de Pons (17) ne pourra pas commencer dans les temps (janvier 2027). Elle bénéficiait d'une aide potentielle de 310 000 € (24 logements familiaux et 20 logements spéciaux).

### Tableau financier récapitulatif

	Bénéficiaires	Engagement financier maximum	Montants attribués	Montants engagés (chantiers lancés)	Projection de consommation (suite retour bailleurs)
<b>Enveloppe n° 1 (SRU)</b>	Bailleurs sociaux	10 240 000 €	7 699 176 €	1 369 176 €	6 349 176 €
<b>Enveloppe n° 2 (OIN) [5 M€ max]</b>			2 655 000 €	1 020 000 €	1 540 000 €
<i>Sous-total</i>			<b>10 354 176 €</b>	<b>2 389 176 €</b>	<b>7 889 176 €</b>
<b>Enveloppe n° 3 (zone détendue)</b>	Communes	1 500 000 €	570 000 €	- €	260 000 €
<i>Total</i>		<b>11 740 000 €</b>	<b>10 924 176 €</b>	<b>2 389 176 €</b>	<b>8 149 176 €</b>

Pour rappel : Une clause de revoyure à mi-2025 est prévue dans le dispositif afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe et flécher l'aide vers de nouvelles opérations le cas échéant.

### Proposition d'une nouvelle opération sur l'enveloppe 3

En compensation de l'opération de Pons, il est proposé de flécher une partie des fonds de l'enveloppe 3 vers l'opération portée par Habitat et Humanisme sur la commune de Saint-Agnant, en Charente-Maritime, sur un foncier maîtrisé par l'EPFNA (fiche descriptive en annexe).

En janvier 2017, l'EPFNA a acquis, pour un montant de 240 000 €, un foncier d'environ 15 000 m<sup>2</sup> correspondant à un ancien supermarché avec station-service et parking. L'objectif de la Commune était de requalifier ce site, situé en centre-bourg, afin d'accueillir de nouveaux habitants. En ce sens, l'EPFNA a réalisé des études de faisabilité et procédé au retrait des cuves de carburant.

Des discussions ont ensuite été engagées avec Habitat et Humanisme, qui souhaite réaliser un projet de résidence intergénérationnelle sur environ un tiers du site. Le projet prévoit ainsi la construction de 21 logements sociaux, complétée par des locaux de services et des locaux techniques. En proposant une typologie variée de logements, allant du T1 au T3 (8 T1, 10 T2 et 3T3), ce programme s'inscrit dans la dynamisation du centre-bourg de Saint-Agnant. Il vise à favoriser la mixité de l'habitat en répondant aux besoins de différentes catégories de ménages, notamment les jeunes actifs, les familles et les personnes âgées, renforçant ainsi le lien social et la cohésion intergénérationnelle.

Ce projet répond aux attentes de la Commune mais le prix de vente du terrain au bailleur (80 000 €) ne couvre qu'une partie des dépenses réalisées par l'EPFNA (environ 330 000 € HT). En effet, il a été consenti un prix de vente minoré à Habitat et Humanisme afin de garantir la sortie opérationnelle du projet. De cette sorte, le risque financier a été reporté sur la Commune de Saint-Agnant, porteuse de la garantie de rachat. En outre, le reste du foncier, bien que disponible, n'a pour le moment pas trouvé de sortie opérationnelle et sera donc revendu à la Commune. Compte tenu de la fragilité de la situation budgétaire de la Commune, soulignée par le Préfet de département (courrier du 16 juillet 2024 en annexe), il semble opportun de flécher le dispositif exceptionnel de mobilisation du Fonds SRU de l'EPFNA vers cette opération (210 000 € soit 10 000 €/logement) et la rétrocession du tènement restant à la Commune, en contrepartie de la réalisation d'un projet de logements, afin de réduire son reste à charge.

A noter que le chantier de construction des logements Habitat et Humanisme a déjà débuté (pose officielle de la première pierre organisée en janvier dernier).

-----

### Au regard des éléments développés ci-dessus, il est proposé au Conseil d'administration de l'EPFNA :

- D'approuver l'opération de Saint-Agnant en attribuant 210 000 € sur l'enveloppe n° 3 (zone détendue)
- D'autoriser le directeur général à imputer la minoration SRU approuvée sur la cession à intervenir (enveloppe n° 3)

REÇU

24 MAI 2024

S/P ROCHEFORT

Monsieur le Sous-Préfet de Rochefort  
Sous-Préfecture de Rochefort  
21 rue Jean Jaurès  
17300 ROCHEFORT

Lette suivie n° 880000098636227

| Référence EPFNA : 2024/AH/MDSN/1053

Affaire suivie par : Manon DE SAN NICOLAS ([manon.de-san-nicolas@epfna.fr](mailto:manon.de-san-nicolas@epfna.fr) – 05.49.62.21.63)

**OBJET : Saint-Agnant – situation financière de la Commune pour le rachat d'un bien porté par l'EPFNA**

Monsieur le Sous-Préfet,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) intervient sur la Commune de Saint-Agnant depuis 2016 pour contribuer à la politique locale de revitalisation du centre-bourg. Cette intervention résulte d'une convention signée entre la Commune et l'EPFNA en 2016, puis en 2022, pour conseiller, acquérir, porter et rétrocéder du foncier dans le cadre d'un projet. Nous avons été alertés par la Commune sur sa fragilité financière. C'est dans ce contexte que nous vous sollicitons afin d'avoir confirmation auprès de vos services de la fragilité financière de la Commune.

La Commune de Saint-Agnant avait notamment sollicité l'EPFNA pour l'acquisition d'un foncier situé rue du collège (parcelle cadastrée AA n°255). Le bien a été acquis par voie de préemption le 31 janvier 2017 par l'EPFNA. Il se composait d'un ancien supermarché, d'un parking et d'une station-service démantelée. **La partie bâtie devait être rétrocédée à la Commune pour en faire une salle multiservices.** L'autre partie devait être rétrocédée à un porteur de projet pour la création d'une opération de logements. Entre les frais d'acquisitions et de portage, à ce jour, l'EPFNA a engagé 323 000 € pour le compte de la Commune.

La partie destinée à un opérateur privé a été rétrocédée à la Fédération Habitat et Humanisme. La vente immobilière a eu lieu le 14 décembre 2023 pour 80 000 € HT afin de créer une résidence intergénérationnelle de 21 logements. L'autre partie du foncier est toujours stockée dans les comptes de l'EPFNA. **Le rachat de ce stock par la Commune pour 250 822,92 € HT est repoussé depuis 2 ans. Cette dernière ne semble pas en mesure de nous le racheter en raison de difficultés financières.**

A la lecture des données publiques, la Commune serait dans le négatif depuis deux ans tant sur son compte de résultat, que sa capacité d'autofinancement. Ainsi, compte tenu de la situation financière évoquée par la Commune, nous vous demandons confirmation de cette situation financière précaire.

Dans le cas où les difficultés financières de la commune à nous racheter seraient confirmés par votre biais, nous pourrions à nouveau proroger la convention de quelques mois en vue de consulter des porteurs de projets qui pourraient être à même de se porter acquéreur de cette propriété.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Arnaud HERRY



Directeur territorial

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)

Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413



**PRÉFET  
DE LA  
CHARENTE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Sous-préfecture de Rochefort

NOUVEAU : EPF  
Nouvelle-Aquitaine

22 JUL. 2024

COURRIER - ARRIVEE

1629 17

26 JUL 2024

LE SOUS-PRÉFET

Rochefort, le

Le Préfet de la Charente-Maritime

à

Monsieur le Directeur territorial

Établissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

**Objet :** Saint-Agnant. Situation financière de la commune pour le rachat d'un bien porté par l'EPFNA

**Réf :** votre courrier 2024/AH/MDSN/1053

Par courrier non-daté, reçu le 24 mai dernier, vous sollicitez mon avis sur la situation financière de la commune de Saint-Agnant.

Je vous confirme la fragilité de la situation budgétaire de la commune de Saint-Agnant qui est inscrite depuis 2 ans au réseau d'alerte des finances locales.

La situation de cette commune fait en effet l'objet d'une attention et d'un suivi particulier de la part de mes services et de ceux de la direction des finances publiques.

La situation s'améliore progressivement grâce aux efforts réalisés par l'équipe municipale et je suis très favorable à ce que la convention qui vous lie à la commune puisse être prolongée de quelques mois.

Je sais l'attachement de l'équipe municipale à ce projet. Le maire m'en a fait part à plusieurs reprises.

*Bien cordialement*

Pour le préfet, et par délégation,  
Le Sous-Préfet de Rochefort

  
Stéphane DONNOT

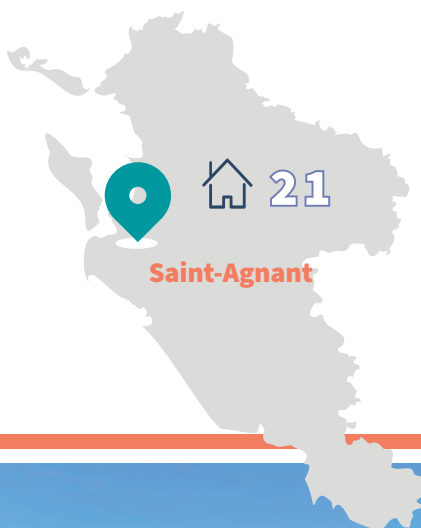
Sous-préfecture de Rochefort  
BP60160 - 17306 Rochefort CEDEX  
Tel : 05 46 27 46 21  
[www.charente-maritime.gouv.fr](http://www.charente-maritime.gouv.fr)



zone  
DÉTENDUE

# CHARENTE-MARITIME (17)

## SAINT-AGNANT



L'EPFNA a acquis en 2017, par voie de préemption, une parcelle de 15 304 m<sup>2</sup> située rue du collège, comprenant un ancien supermarché, une station-service et un parking. Durant la période de portage, l'EPFNA a mené plusieurs interventions (dépose des structures et des cuves, études préparatoires), afin de faciliter la reconversion du site en une résidence intergénérationnelle de 21 logements sociaux contribuant à la redynamisation du centre-bourg.

L'existant /



### Programme Rue du collège

- Construire une résidence intergénérationnelle proposant 21 logements sociaux allant du T1 au T3 (8 T1, 10 T2 et 3T3), des locaux techniques/services
- Favoriser la mixité de l'habitat en répondant aux besoins de différentes catégories de ménages, notamment les jeunes actifs, les familles et les personnes âgées, renforçant ainsi le lien social et la cohésion intergénérationnelle.



### Bailleur Habitat Humanisme



### Nombre de logements aidés 21



### Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS
12	9	0



### Montant des travaux (TTC) 1 756 854 €



### Montant de l'aide 210 000 €



### Date de démarrage du chantier 22/01/2025 (pose 1<sup>ère</sup> pierre)

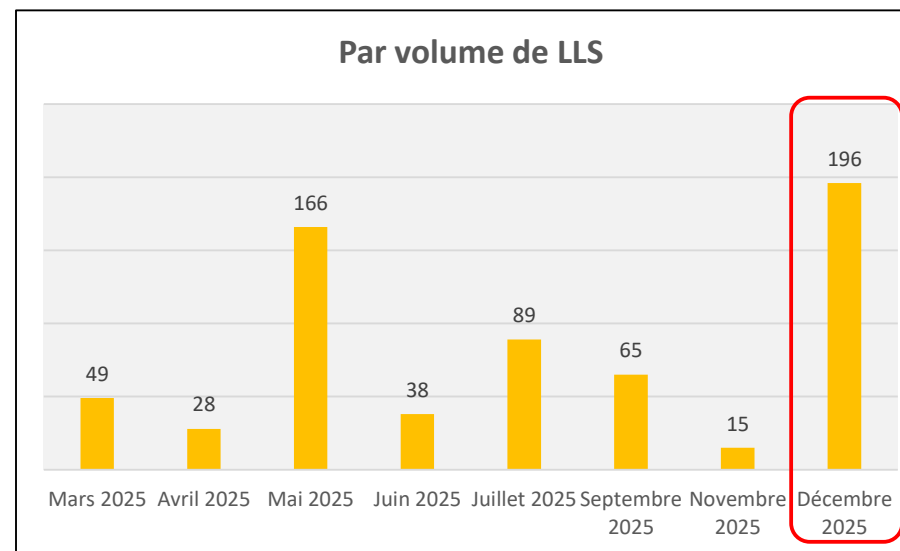
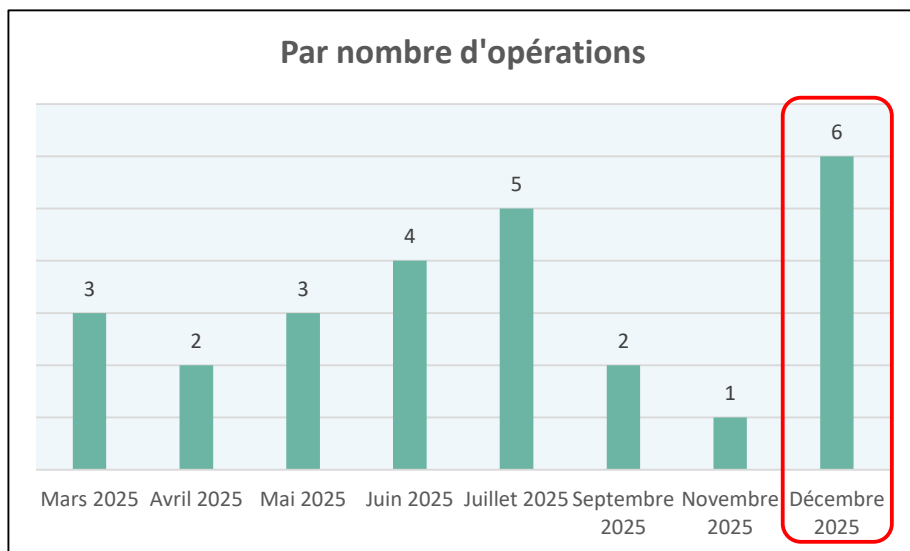
## Enveloppe 1 sur communes SRU en zone tendue (hors fonciers EPFNA) :

35 opérations retenues représentant 909 LLS et un montant de 7,7 M€ répartis sur 7 départements et 18 bailleurs sociaux

A ce stade : 8 chantiers commencés (soit 157 LLS) et 4 acomptes versés (soit 575 340 €)

**Attention** : 3 opérations avec un fort risque de démarrage après le 31/12/2025 (1 350 000 € et 135 LLS) et 6 chantiers prévus en décembre

## Calendrier prévisionnel de mise en chantier :



## **Enveloppe 2 sur l'OIN :**

10 opérations retenues représentant 778 LLS (+1130 logements privés induits) et un montant de 2 655 000 € répartis sur 6 bailleurs sociaux

A ce stade : 4 chantiers commencés (soit 204 LLS) avec demandes d'acomptes (soit 816 000 €)

**Attention** : 4 opérations avec un démarrage après le 31/12/2025 (1 115 000 € et 249 LLS) → Pb digue de protection sur rive droite de Bordeaux

## Calendrier prévisionnel de mise en chantier :

Avril : 1 opération de 192 LLS

Novembre : 1 opération de 40 LLS

## **Enveloppe 3 sur communes en zone détendue (fonciers EPFNA) :**

3 opérations retenues représentant 70 LLS et un montant de 570 K€ répartis sur 3 départements et 2 bailleurs sociaux

A ce stade : Aucun chantier commencé

**Attention : 1 opération avec un fort risque de démarrage après le 31/12/2025**

**Pons – 17 : 310 000 € et 44 LLS**

## Calendrier prévisionnel de mise en chantier :

3<sup>ème</sup> trimestre : 1 opération de 20 LLS (Tulle - 19)

4<sup>ème</sup> trimestre : 1 opération de 6 LLS (Ste-Livrade-sur-Lot – 47)

## Proposition d'une nouvelle opération sur l'enveloppe 3 (zone détendue - foncier EPFNA)

Commune de Saint-Agnant (Charente-Maritime)  
- 2700 hab.

Située dans l'agglomération de Rochefort

Projet de résidence intergénérationnelle (21 LLS) porté par le bailleur social Habitat et Humanisme

Montant de l'aide : 210 000 €

Démarrage des travaux : Janvier 2025



## Enveloppe 1 - Communes SRU

Montant plafond : 10,24 M€ (dont 5 M€ max pour OIN)

### 1 - Liste des opérations validées au CA de l'EPFNA du 9 octobre 2024

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Montant acompte	
16	Angoulême	SRU	MOD	Logélia Charente	Rue Pierre Sépard	Non	0	26	26	10 000 €	260 000 €	29/07/2024	FJT		Dde d'acompte reçue mais incomplète (17/02/2025)
16	Angoulême	SRU	MOD	Logélia Charente	Rue Denis Papin	Non	6	0	6	10 000 €	60 000 €	Juin 2025			Date incertaine : En attente retour de Logélia
17	Aytré	Déficitaire SRU	CO-MO	OPH de l'Agglomération de La Rochelle	ZAC de Bongraine îlot E	Non	20	0	20	5 000 €	100 000 €	Avril 2025			Mail de Mme CLAUDEL du 05/02/2025
17	Châtelailon-Plage	Déficitaire SRU	MOD	OPH de l'Agglomération de La Rochelle	La Colline d'Angoute	Non	13	0	13	10 000 €	130 000 €	18/06/2024		104 000 €	Acompte versé
17	Dompierre-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Habitat 17	Rue de la Garobe (Domaine de Fissac)	Non	11	0	11	10 000 €	110 000 €	Juin 2025			Mail de Mme BOURDEL du 05/02/2025
17	La Tremblade	Carencée SRU	MOD	Clairsienne	Rue des Riveaux	Non	17	0	17	10 000 €	170 000 €	06/12/2024		136 000 €	Acompte versé
17	Puilboreau	Déficitaire SRU	MOD	L'Escal	Fief Baillac	Non	8	21	29	10 000 €	290 000 €	Mai 2025	Pension de famille		Mail de M. JEAN du 05/02/2025
17	Saujon	Déficitaire SRU	MOD	Coop Charente Maritime Habitat	Chemin de la Ménagerie	Non	18	0	18	10 000 €	180 000 €	Juillet 2025			OS en juin (Mail de M. RIGOLET du 07/02/2025)
17	St-Georges de Didonne	Carencée SRU	MOD	Habitat de la Vienne	Rue du Commandant Cousin	Non	9	0	9	10 000 €	90 000 €	Mars 2025			OS lancé le 03/02 (Mail de M. RIGOLET du 07/02/2025)
17	St-Georges de Didonne	Carencée SRU	MOD	Clairsienne	Chemin de Margite	Oui & Non	46	0	46	10 000 €	460 000 €	Septembre 2025			OS en juillet (Mail de M. LAGEIX du 05/02/2025)
17	St-Palais sur Mer	Carencée SRU	MOD	Coop Charente Maritime Habitat	Avenue de la Ganipote	Non	42	0	42	10 000 €	420 000 €	Juillet 2025			OS en juin (Mail de M. RIGOLET du 07/02/2025)
17	Vaux-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Noalis	Rue des Cendrilles (Yellome)	Non	0	8	8	10 000 €	80 000 €	Juillet 2025	Résidence Jeunes Actifs		Mail de M. DESHOULIERES du 06/02/2025
17	Vaux-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Noalis	Rue des Violettes	Non	10	0	10	10 000 €	100 000 €	Juillet 2025			Mail de M. DESHOULIERES du 06/02/2025
17	Vaux-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Coop Charente Maritime Habitat	Rue des Guérets	Non	13	0	13	10 000 €	130 000 €	Juin 2025			OS en mai (Mail de M. RIGOLET du 07/02/2025)
24	Bergerac	Carencée SRU	MOD	Mésolia	Avenue Aristide Briand	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	Mars 2025			Echange tél du 04/02/2025 avec M. LAFOURCADE
33	Arcachon	Carencée SRU	CO-MO	Domofrance	Rue Georges Méran	Non	62	0	62	10 000 €	620 000 €	4ème trimestre 2026			Démarrage tranche 1 en septembre 2025 par le promoteur (échange tél du 21/02/2025 avec Mme COPPIN)
33	Bordeaux	Déficitaire SRU	MOD	CDC Habitat	Brazza C12 (ZAC)	Non	117	0	117	5 000 €	585 000 €	Mai 2025			OS en avril (Mail de Mme SCHMITT du 07/02/2025)
33	Bouliac	Carencée SRU	MOD	Mésolia	Domaine de Palinois	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	Mai 2025			Mail de M. SUREDA du 06/02/2025
33	Cestas	Déficitaire SRU	MOD	Clairsienne	Chemin de Trigan	Non	34	0	34	10 000 €	239 176 €	18/12/2024		191 340 €	Acompte versé
33	Gujan-Mestras	Carencée SRU	MOD	Domofrance	Rue Lespurgères	Non	19	0	19	10 000 €	190 000 €	Septembre 2025			Mail de M. MANDEFIELD du 03/02/2025
79	Bressuire	Déficitaire SRU	MOD	L'Escal	Rue de la Chaize	Non	0	20	20	10 000 €	200 000 €	01/12/2024	Pension de famille		Dde d'acompte reçue mais incomplète (courrier du 19/02/2025)
79	Bressuire	Déficitaire SRU	MOD	Solih	Rue des Cordeliers	Non	0	8	8	10 000 €	80 000 €	Juin 2025	Logts pour personnes avec handicap		Echange tél du 12/02/2025 avec M. BECH (en attente accord sub Fondation Abbé Pierre 130 K€)
79	Mauléon	Déficitaire SRU	MOD	Deux-Sèvres Habitat	Place Mauléon-Kirkel	Non	11	0	11	10 000 €	110 000 €	Juillet 2025			OS en juin (mail de Mme LOEUL du 06/02/2025)
79	Mauléon	Déficitaire SRU	MOD	IAA	Petit Séminaire	Non	15	0	15	10 000 €	150 000 €	Novembre 2025			Echange tél du 12/02 avec M. BRAULT (dépôt d'un nouveau PC en avril pour faire plus de réhab et moins de construction neuve pour rééquilibrer l'opé)
86	Saint-Benoît	Déficitaire SRU	MOD	Ekidom	25 route de Ligugé	Non	8	0	8	10 000 €	80 000 €	Avril 2025			Mail de M. GAUDIN du 06/02/2025
86	Saint-Benoît	Déficitaire SRU	MOD	Habitat de la Vienne	Rue du Pré Médard (ZAC de la Gibauderie)	Non	0	20	20	5 000 €	100 000 €	Mars 2025	Pension de famille		OS prévu le 20/02 (Mail de M. RIGOLET du 07/02/2025)
							519	103	622		5 334 176 €			431 340 €	

### 2 - Liste des opérations validées au CA de l'EPFNA du 29 novembre 2024

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Acompte versé	
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 €	Décembre 2025			Mail de Mme CLAUDEL du 05/02/2025
17	St-Georges de Didonne	Carencée SRU	MOD	Noalis	Rue des Vergnes	Non	35	0	35	10 000 €	350 000 €	Décembre 2025			Mail de M. DESHOULIERES du 06/02/2025
17	St-Xandre	Carencée SRU	VEFA	Habitat 17	ZAC Fief des Dompierres	Non	42	0	42	5 000 €	210 000 €	Décembre 2025			Mail de Mme BOURDEL du 05/02/2025
33	Bouliac	Carencée SRU	MOD	Aquitanis	Belle Etoile	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	Décembre 2025			OS en décembre (mail de Mme SABAROTS sur 13/02/2025)
33	Coutras	Carencée SRU	MOD	Gironde Habitat	Rue Henri Goffre (Ancien EHPAD)	Non	20		20	10 000 €	200 000 €	Décembre 2025	Résidence intergénérationnelle		Echange tél du 12/02/2025 avec Mme TERRADE : attention risque de décalage en cas de consultation infructueuse (20 LLS familiaux)
33	La Teste-de-Buch	Carencée SRU	MOD	Gironde Habitat	Route de Cazaux (FJT)	Non	0	51	51	10 000 €	510 000 €	3ème trimestre 2026	FJT		Mail de Mme LO RE du 06/02 + échange tél : le projet va descendre à 41 LLS à demande du maire (T1 et T2) GH va nous envoyer un courrier pour justifier le retard et le
33	Libourne	SRU	MOD	Noalis	Quai de l'Isle (Yellome)	Non	0	18	18	10 000 €	180 000 €	08/01/2024	Résidence Jeunes Actifs	144 000 €	Acompte versé
33	St-Aubin de Médoc	Carencée SRU	MOD	Aquitanis	Verdelet	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	Décembre 2025			Date incertaine : études environnementales et de faisabilité urbaine en cours (mail de Mme SABAROTS sur 13/02/2025)
87	Rilhac-Rancon	Déficitaire SRU	MOD	Limoges Habitat	Avenue de la Libération	Non	22	0	22	10 000 €	220 000 €	Abandonné			Echange tél du 12/02 avec Mme MERVEILLE : projet abandonné car la commune refuse de signer le PC
							218	69	287		2 365 000 €			144 000 €	
							737	172	909		7 699 176 €			575 340 €	
							Total hors opé hors délai				6 349 176 €				

## Enveloppe 2 - OIN

Montant plafond : 5 M€ max (sur les 10,24 M€ de l'enveloppe globale)

### 1 - Liste des opérations validées au CA de l'EPFNA du 9 octobre 2024

Secteur	Quartier	Commune	Code lot	Montage	Bailleur	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/logt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Montant acompte	
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier de l'Ars (opé LUMI)	Bordeaux	4.6a	MOD	Clairsienne	0	192	192	64	5 000 €	320 000 €	Avril 2025	Résidence universitaire		OS en mars (Mail de M. LAGEIX du 05/02/2025)
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.17	CO-MO	Résidétapes /3F	0	140	140	47	5 000 €	235 000 €	07/11/2024	Résidence sociale dont 40 logts étudiants	188 000 €	Dde d'acompte reçue (en cours d'instruction)
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.21c	MOD	Gironde Habitat	64	0	64	64	5 000 €	320 000 €	03/06/2024		256 000 €	Acompte versé
ZAC Saint-Jean Belcier	Amédée Saint-Germain	Bordeaux	9.14	MOD	Domofrance	0	39	39	39	5 000 €	195 000 €	15/10/2024	Maison relais et résidence sociale	156 000 €	Acompte versé
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	DC1-DC2	VEFA	Clairsienne	72	0	72	72	5 000 €	360 000 €	3ème trimestre 2027			Mail de M. COSTILLE du 03/12/2024
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	EB2a	VEFA	Clairsienne	67	0	67	67	5 000 €	335 000 €	2ème trimestre 2026			Mail de M. COSTILLE du 03/12/2024
ZAC Garonne Eiffel	Souys Richelieu Nord	Floirac	EP8	CO-MO	Vilogia	70	0	70	70	5 000 €	350 000 €	4ème trimestre 2026			Mail de Mme LE JONCOUR du 04/12/2024
ZAC Garonne Eiffel	Souys Richelieu Nord	Floirac	EP9b	CO-MO	Vilogia	0	40	40	14	5 000 €	70 000 €	4ème trimestre 2026	Résidence sociale		Mail de Mme LE JONCOUR du 04/12/2024
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier de l'Ars	Bordeaux	6.9	VEFA	Aquitanis	54	0	54	54	5 000 €	270 000 €	29/07/2024		216 000 €	Dde d'acompte reçue mais incomplète
ZAC Saint-Jean Belcier	Centre d'affaires Armagnac	Bordeaux	8.3c	VEFA	Aquitanis	40	0	40	40	5 000 €	200 000 €	Décembre 2025			OS en novembre (Mail de Mme SABAROTS du 13/02/2025)
						367	411	778	531		2 655 000 €			816 000 €	
<b>Total hors opé hors délai</b>											<b>1 540 000 €</b>				
<b>Total consommé sur enveloppe globale (1 &amp; 2)</b>											<b>7 889 176 €</b>				

### 2 - Liste opérations envisageables pour une présentation ultérieure au CA de l'EPFNA

Critères de priorisation :

- Demandes nécessitant un temps d'instruction complémentaire
- Demandes en attente de réception par l'EPFNA

Demandes de dérogation :

- Opérations en VEFA

Secteur	Quartier	Commune	Code lot	Montage	Bailleur	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/logt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	
ZAC Garonne Eiffel	Souys Richelieu Nord	Floirac	EP7	MOD	Domofrance	0	50	50	17	5 000 €	85 000 €	4ème trimestre 2026	Foyer	Mail de Mme DESGEORGES du 10/12/2024
ZAC Saint-Jean Belcier	Centre d'affaires Armagnac	Bordeaux	8.3d	VEFA	Aquitanis	0	200	200	67	5 000 €	335 000 €	Septembre 2024	Résidence universitaire	En attente retour Mme SABAROTS
ZAC Garonne Eiffel	Caserne Benauges	Bordeaux	Dca	CO-MO et VEFA	Domofrance	40	0	40	40	5 000 €	200 000 €	4ème trimestre 2026		Mail de Mme DESGEORGES du 10/12/2024
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.10	VEFA	CDC Habitat / CROUS	0	200	200	67	5 000 €	335 000 €	A préciser	Logements étudiants	OS lancé
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier créatif / Paludate	Bordeaux	E	VEFA	CDC Habitat / CROUS	0	195	195	65	5 000 €	325 000 €	A préciser	Logements étudiants	OS lancé
ZAC Garonne Eiffel	Souys parc sud	Bordeaux	EP1	CO-MO	Vilogia	26	0	26	26	5 000 €	130 000 €	4ème trimestre 2026		Mail de Mme LE JONCOUR du 04/12/2024
						66	645	711	282		1 410 000 €			
<b>TOTAL GENERAL</b>						<b>433</b>	<b>1056</b>	<b>1489</b>	<b>813</b>		<b>4 065 000 €</b>			

### Enveloppe 3 - Zone détendue (fonciers EPFNA)

Montant plafond initial : 1,5 M€

#### 1 - Liste des opérations validées au CA de l'EPFNA du 09/10/2024

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/lgt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
17	Pons	Zone détendue Non SRU	PVD	MOD	Domofrance	Résidence Michel	Oui	24	20	44	31	10 000 €	310 000 €	Janvier 2027	FJT
19	Tulle	Zone détendue Non SRU	ACV	MOD	Enéal	Rue Victor Hugo (ancien cinéma)	Oui	20	0	20	20	10 000 €	200 000 €	3ème trimestre 2025	
47	Sainte-Livrade-sur-Lot	Zone détendue Non SRU	PVD	MOD	Domofrance	3 et 5 rue Eulalie Bonnal	Oui	6	0	6	6	10 000 €	60 000 €	4ème trimestre 2025	
								50	20	70	57			260 000 €	

Mail de VL du 04/02/2025

#### 2 - Liste des opérations envisageables pour une présentation ultérieure au CA de l'EPFNA

Critères de priorisation :

- En fonction du degré de maturité des projets et du rythme de consommation du Fonds SRU

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/lgt	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
17	Saint-Agnant	Zone détendue Non SRU		MOD	Habitat et Humanisme	Rue du Collège	Oui	21	0	21	21	10 000 €	210 000 €	Janvier 2025	Résidence intergénérationnelle
33	Cadillac	Zone détendue Non SRU	PVD	MOD	Gironde Habitat	29-31 rue Cazeaux-Cazalet	Oui	8	0	8	8	10 000 €	80 000 €	4ème trimestre 2026	
33	Eyrans	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Gironde Habitat	Citadelle	Oui	8	0	8	8	10 000 €	80 000 €	1er trimestre 2027	
33	Marsas	Zone détendue Non SRU		VEFA	Procvivis (opérateur)	Le Côteau	Oui	6	0	6	6	10 000 €	60 000 €	1er trimestre 2027	
33	Pellegrue	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Gironde Habitat	République	Oui	8	0	8	8	10 000 €	80 000 €	4ème trimestre 2026	
33	Plassac	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Gironde Habitat	Charbonnier	Oui	6	0	6	6	10 000 €	60 000 €	1er trimestre 2027	
33	Pugnae	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Gironde Habitat	L'Ombrage	Oui	40	0	40	40	10 000 €	400 000 €	Annulé	
33	Saint-Ciers-sur-Gironde	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Gironde Habitat	République	Oui	8	0	8	8	10 000 €	80 000 €	1er trimestre 2027	
47	Montflanquin	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Habitatys	Casal de Castech	Oui	14	0	14	14	10 000 €	140 000 €		Bénéficie déjà d'une minoration foncière
								98	0	98	98			210 000 €	
<b>TOTAL GENERAL</b>								148	20	168	155			470 000 €	

Mail de AT du 06/02/2025

Mail de IB du 10/02/2025

Mail de IB du 10/02/2025

Mail de AT du 06/02/2025

Mail de IB du 10/02/2025

Mail de IB du 10/02/2025

Mail de IB du 10/02/2025

Bénéficie déjà d'une minoration foncière

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-018

**Accord-cadre relatif aux cartes Titres-restaurants pour les besoins de l'EPF 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 décision de la commission des marchés réunie le 6 mars 2025,

Vu le rapport du Directeur Général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, sous réserve de l'avis CGEFI, à signer et reconduire expressément le marché n°2024-00030 relatif aux cartes Titres-restaurants pour les besoins de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) au montant et avec pour attributaire suivants :

UP COOP pour un montant maximum de 200 000 €HT par an soit maximum 800 000 €HT sur la durée totale de l'accord-cadre, toutes reconductions comprises

- ET AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints à signer l'ensemble des documents nécessaires au bon déroulement et à l'évolution de l'accord-cadre.

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



**Le Préfet de Région**  
Stienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

#### Accord-cadre relatif aux cartes Titres-restaurants pour les besoins de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

**Objet** : Autorisation de signer le marché 2024-00030 relatif aux cartes Titres-restaurants pour les besoins de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

**Contexte** : Le présent accord-cadre a pour objet la fourniture, livraison, gestion, de titres restaurants sous le format dématérialisé de cartes pour les besoins de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine tels que décrits au cahier des clauses techniques particulières du marché.

L'EPFNA a donc envoyé à la publication une procédure de mise en concurrence du 21 décembre 2024 au 22 janvier 2025 publiée sur le profil acheteur de l'EPFNA, le Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) et le Journal officiel de l'union européenne (JOUE). Il s'agit d'un appel d'offres ouvert en vue de l'attribution d'un accord cadre à bons de commande.

3 offres ont été déposées sur le profil acheteur de l'EPFNA.

L'analyse des offres, menée conformément aux dispositions du règlement de consultation propose de retenir comme titulaire du marché l'entreprise citée ci-après.

La Commission des Marchés s'est réunie le 6 mars 2025 et a validé cette attribution.

Aussi, sous réserve de l'avis favorable du Contrôleur Général des Finances Publics, M. BRUNHES, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général ainsi que les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à signer et le cas échéant reconduire expressément le marché public n° 2024-00030, attribuant ce marché à :

- UP COOP pour un montant maximum de 200 000 €HT par an soit maximum 800 000 €HT sur la durée totale de l'accord-cadre, toutes reconductions comprises

**Durée** : Ce marché est conclu pour une durée initiale de douze (12) mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2025, reconductible expressément par périodes successives de douze mois (12) sans que sa durée totale n'excède quatre (4) ans.

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 019

**Accords-cadres ayant pour objet la mission de diagnostics immobiliers pour les besoins de 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 la décision de la commission des marchés réunie le 6 mars 2025,

Vu le rapport du Directeur Général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, sous réserve de l'avis CGEFI, à signer et reconduire expressément les marchés ayant pour objet la mission de diagnostics immobiliers pour les besoins de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) aux montants et avec pour attributaires suivants :
  - MA2025-00007 : Lot n°1 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Charente-Maritime (17) / Charente (16) / Deux-Sèvres (79) : ACTION DIAGNOSTICS pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 400 000 €HT
  - MA2025-00008 : Lot n°2 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Gironde (33) / Corrèze (19) / Dordogne (24) / Lot-et-Garonne (47) : AC ENVIRONNEMENT pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 500 000 €HT
  - MA2025-00009 : Lot n°3 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Vienne (86) / Haute-Vienne (87) / Creuse (23) : ACTION DIAGNOSTICS pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 300 000 €HT
- ET AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints à signer l'ensemble des documents nécessaires au bon déroulement et à l'évolution des accords-cadres.

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Rapport du directeur général

#### Accords-cadres ayant pour objet la mission de diagnostics immobiliers pour les besoins de l'EPFNA

**Objet** : Autorisation de signer les marchés ayant pour objet la réalisation des diagnostics immobiliers sur les biens bâtis et sites de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA)

**Contexte** : Les présents accords-cadres ont pour objet la réalisation des diagnostics immobiliers sur les biens bâtis et sites de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

La consultation est allotie de la façon suivante :

- Lot n°1 : réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Charente-Maritime (17) / Charente (16) / Deux-Sèvres (79)
- Lot n°2 : réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Gironde (33) / Corrèze (19) / Dordogne (24) / Lot-et-Garonne (47)
- Lot n°3 : réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Vienne (86) / Haute-Vienne (87) / Creuse (23)

L'EPFNA a donc envoyé à la publication une procédure de mise en concurrence du 29 décembre 2024 au 29 janvier 2025 publiée sur le profil acheteur de l'EPFNA, le Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) et le Journal officiel de l'union européenne (JOUE). Il s'agit d'un appel d'offres ouvert en vue de l'attribution des accords-cadres mono-attributaires à bons de commande.

7 offres (6 pour le lot n°1, 6 pour le lot n°2, 5 pour le lot n°3) ont été déposées sur le profil acheteur de l'EPFNA.

L'analyse des offres, menée conformément aux dispositions du règlement de consultation propose de retenir comme titulaires des marchés les entreprises citées ci-après.

La Commission des Marchés s'est réunie le 6 mars 2025 et a validé cette attribution.

Aussi, sous réserve de l'avis favorable du Contrôleur Général des Finances Publics, M. BRUNHES, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général ainsi que les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à signer et le cas échéant reconduire expressément les marchés publics, attribuant ces marchés à :

- MA2025-00007 : Lot n°1 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Charente-Maritime (17) / Charente (16) / Deux-Sèvres (79) : ACTION DIAGNOSTICS pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 400 000 €HT
- MA2025-00008 : Lot n°2 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Gironde (33) / Corrèze (19) / Dordogne (24) / Lot-et-Garonne (47) : AC ENVIRONNEMENT pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 500 000 €HT
- MA2025-00009 : Lot n°3 - réalisation de diagnostics immobiliers sur les départements de Vienne (86) / Haute-Vienne (87) / Creuse (23) : ACTION DIAGNOSTICS pour un montant maximum toutes reconductions comprises de 300 000 €HT

**Durée** : Ces marchés sont conclus pour une durée initiale de douze (12) mois à compter de la notification, reconductible expressément par périodes successives de douze mois (12) sans que la durée totale n'excède quatre (4) ans.

**Sites** : tout le territoire d'intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 020

#### 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

Cette délibération annule et remplace la délibération n°CA-2024-059 (CA du 29 novembre 2024).

Considérant qu'il n'était pas mentionné que le CSE avait bien rendu un avis sur ledit plan d'actions en amont du CA du mois de novembre 2024. Après échange avec le CSE, il a été convenu de faire un annule et remplace de la délibération et de l'insérer dans l'ordre du jour du CA du 13 mars 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 l'avis du CSE du 15 novembre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE et REMPLACE la délibération n°CA-2024-059
- 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. Le plan d'actions a été transmis pour consultation aux membres du CSE le 31 octobre 2024, qui ont rendu leur avis le 15 novembre 2024.
- 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 13 mars 2025

Laurance ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

#### 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

Ce rapport annule et remplace celui présenté au CA du 29 novembre 2024.

En effet, il n'était pas mentionné que le CSE avait bien rendu un avis sur ledit plan d'actions en amont du CA du mois de novembre 2024. Après échange avec le CSE, il a été convenu de faire un annule et remplace du rapport et de l'insérer dans l'ordre du jour du CA du 13 mars 2025.

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 pour consultation le 31 octobre 2024. Un avis de leur part a été rendu le 15 novembre 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'Établissement 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 ;

Dénoté ci-dessous « L'EPFNA » ou « l'Établissement »,  
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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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 sexués 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 :

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

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

	<u>Nombre de jours de formations</u>
<u>Femmes</u>	<u>219,50</u>
<u>Hommes</u>	<u>182,50</u>

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

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

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 salariés 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 répreciser 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<sup>er</sup> 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 jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 024

#### Abandon de pénalités – Commune de MONTAGNE (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 la convention opérationnelle n° 33-20-020 signée le 26/05/2020 entre l'EPFNA, la commune de MONTAGNE et la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais,

Vu la promesse de vente en date du 14 décembre 2023 signée entre l'EPFNA et la SCI Les Tilleuls pour la cession du terrain cadastré AS n°171 au lieu-dit Le Bourg, 1 rue des Ecoles, sur la Commune de Montagne, en vue de la réalisation d'une pharmacie,

Vu le courrier motivé du notaire des acquéreurs, Mme et M. VERDUGER, en date du 06/02/2025, ci-annexé demandant à l'EPFNA l'exonération de cette pénalité due pour l'opération susvisée,

Considérant que la promesse de vente prévoyait l'application d'une clause pénale à hauteur de 10 % du prix de vente (50 000 €) soit la somme de 5 000 € au cas où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte de vente alors que les conditions suspensives sont levées ou réputées levées,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le Directeur Général à exonérer les acquéreurs de la clause pénale pour non-régularisation de l'acte de vente pour la cession à la SCI Les Tilleuls sur l'opération de la pharmacie (foncier cadastré section AS n°171, promesse de vente du 14/12/2023) ;
- AUTORISE le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cet abandon.

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUËPE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

#### Abandon de pénalités – Commune de MONTAGNE (33)

L'EPFNA, la commune de MONTAGNE et la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais ont signé le 26/05/2020 une convention opérationnelle n° 33-20-020 relative à la redynamisation du centre-bourg de la commune de Montagne.

Le périmètre de la convention comprend les parcelles AS 14 et AS 171. Les parcelles ont été acquises le 21/10/2020.

La parcelle AS14 a été cédée à la commune le 08/12/2023.

Une promesse synallagmatique de vente en date du 14 décembre 2023 a été signée entre l'EPFNA et la SCI Les Tilleuls pour la cession du terrain cadastré AS n°171 au lieu-dit Le Bourg, 1 rue des Ecoles, sur la Commune de Montagne, en vue de la réalisation d'une pharmacie.

Cette PSV prévoit l'application d'une clause pénale à hauteur de 10 % du prix de vente (50 000 €) soit la somme de 5 000 € au cas où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte de vente.

Les conditions suspensives sont levées ou réputées levées.

La SCI les Tilleuls a informé, via son notaire, sa décision de renoncer à l'acquisition de la parcelle AS 171 pour raison de santé qui conduit à une incapacité d'exercer le métier de pharmacienne. Mme VERDUGER est seule titulaire du diplôme de pharmacien.

Le courrier motivé du notaire des acquéreurs, Mme et M. VERDUGER, en date du 06/02/2025, ci-annexé demande à l'EPFNA l'exonération de cette pénalité due sur l'opération susvisée.

Il est demandé au Conseil d'administration de se prononcer sur l'abandon de la clause pénale en prenant en considération l'état de santé de Mme VERDUGER et donc la non-réalisation de la construction de la pharmacie.

Et de restituer le versement de 5 000 € effectué par les futurs acquéreurs, la SCI Les Tilleuls, à leur notaire.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-022

#### Différé de paiement – Commune de MONTAGNE (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 la convention opérationnelle n° 33-20-020 signée le 26/05/2020 entre l'EPFNA, la commune de MONTAGNE et la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais,

Vu la promesse de vente en date du 14 décembre 2023 signée entre l'EPFNA et la SCI Les Tilleuls pour la cession du terrain cadastré AS n°171 au lieu-dit Le Bourg, 1 rue des Ecoles, sur la Commune de Montagne, en vue de la réalisation d'une pharmacie,

Vu le courrier motivé du notaire des acquéreurs, Mme et M. VERDUGER, en date du 06 février 2025, ci-annexé sollicitant l'annulation de la promesse de vente du 14 décembre 2023,

Vu le courrier du 03 mars 2025 de la Commune de Montagne, ci-annexé, indiquant vouloir racheter le terrain objet de la promesse de vente et sollicitant un différé de paiement en deux exercices,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- AUTORISE le Directeur Général à mettre fin à la promesse de vente conclue avec la SCI Les Tilleuls et à rétrocéder le foncier à la Commune de Montagne ;
- AUTORISE le Directeur général à mettre en place un paiement différé avec la Commune de Montagne avec paiement de la première échéance à l'acte en 2025 et de la deuxième et dernière en 2026 ;
- AUTORISE le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en œuvre de cet abandon.

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 21 MARS 2025

Le Préfet de Région



Etienne GUYOT

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) - 05 49 62 67 52 - [epfna.fr](http://epfna.fr)  
Sirat 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

#### Différé de paiement – Commune de MONTAGNE (33)

L'EPFNA, la commune de MONTAGNE et la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais ont signé le 26/05/2020 une convention opérationnelle n° 33-20-020 relative à la redynamisation du centre-bourg de la commune de Montagne.

Le périmètre de la convention comprend les parcelles AS 14 et AS 171. Les parcelles ont été acquises le 21/10/2020. La parcelle AS14 a été cédée à la commune le 08/12/2023.

Une promesse synallagmatique de vente en date du 14 décembre 2023 a été signée entre l'EPFNA et la SCI Les Tilleuls pour la cession du terrain cadastré AS n°171 au lieu-dit Le Bourg, 1 rue des Ecoles, sur la Commune de Montagne, en vue de la réalisation d'une pharmacie.

Les conditions suspensives sont levées ou réputées levées.

La SCI les Tilleuls a informé, via son notaire, sa décision de renoncer à l'acquisition de la parcelle AS 171 pour raison de santé qui conduit à une incapacité d'exercer le métier de pharmacienne. Mme VERDUGER est seule titulaire du diplôme de pharmacien.

Le courrier motivé du notaire des acquéreurs, Mme et M. VERDUGER, en date du 06/02/2025, ci-annexé demande à l'EPFNA l'annulation de la promesse de vente signée avec la SCI Les Tilleuls.

La Commune, au titre de la garantie de rachat, confirme sa volonté d'acquérir la parcelle cadastrée AS 171 avec un règlement effectué sur deux exercices comptables soit 2025 et 2026 par un courrier du 03 mars 2025, ci-annexé.

Il est demandé au Conseil d'administration de se prononcer sur le rachat de la parcelle cadastrée AS 171 par la Commune de Montagne avec la mise en place d'un paiement différé en deux exercices soit 2025 et 2026.

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 023

---

**Avenant n°1 de la convention financière portant sur la maîtrise foncière liée au schéma de cohérence et de programmation urbaine (SCPU) – Angoulême 2020**

---

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 rapport annexé
- APPROUVE l'avenant n°1 de la convention financière portant sur la maîtrise foncière liée au schéma de cohérence et de programmation urbaine (SCPU), annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

**Le Préfet de Région**



**Etienne GUYOT**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

#### Avenant n°1 à la convention financière portant sur la maîtrise foncière liée au schéma de cohérence et de programmation urbaine (SCPU) – Angoulême 2020

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention-adhésion n°CA1612019 afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Six avenants successifs, dont un dernier en cours de signature, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention notamment en intégrant des îlots dégradés autour de la gare et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

Dans le cadre de la convention, l'EPFNA est intervenu essentiellement sur les deux îlots de projet suivants :

#### 1/ L'îlot BARROUILHET - sis avenue de Cognac

Le périmètre de 4 271 m<sup>2</sup> est composé des parcelles cadastrées section AH n°93, 94, 284, 285, 320 et 325. Il comptait notamment deux anciens garages en friche. Les biens ont été acquis par l'EPFNA de 2016 à 2017 pour un total de 521 101 € HT. Ces biens ont ensuite été démolis et mis en sécurité par l'EPFNA, permettant de livrer un foncier entièrement démolit et prêt à l'emploi pour les opérateurs immobiliers. Le site a été mis à disposition de la ville d'Angoulême et accueille actuellement un parking temporaire. La cession de ce site est prévue avant la fin de l'année 2025 soit à la ville d'Angoulême, soit à la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême selon la nature du projet qui y sera développé.

#### 2/ L'îlot du PORT – sis rue de Bordeaux

L'îlot est composé de 48 parcelles pour une surface cadastrale de 7 280 m<sup>2</sup>. L'EPFNA a acquis les premiers biens en 2016 et un dernier en 2022, le tout pour 1 211 030,61 € HT. Les biens ont été démolis par l'EPFNA, également pour proposer un foncier prêt à l'emploi aux opérateurs immobiliers dans le cadre d'un projet de logements. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs en 2018, à l'issue de laquelle le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPFNA le 18 décembre 2019, en vue de la réalisation sur ce site d'un programme mixte à dominante logements comprenant une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux. Au regard des nombreuses contraintes techniques auxquelles ce projet a été confronté et les difficultés de l'opérateur à faire aboutir ce projet, deux avenants ont été signés à la promesse de vente initiale en vue de proroger les délais de réalisation.

L'opération à l'échelle de l'îlot du Port présente un important déficit, lié à l'importance des travaux de démolition, de dépollution et de proto-aménagement nécessaires, le montant total prévisionnel des dépenses s'élevant à plus de 3,8 millions d'euros. Ce déficit déjà conséquent a été alourdi par le lancement par l'EPFNA au cours de l'année 2023 d'un chantier de confortement du mur de soutènement situé rue de Bordeaux ainsi que la dépollution de certaines terres polluées. Ce marché a fait l'objet de trois avenants au regard de découvertes, en cours de chantier, de nouvelles terres polluées en forte quantité.

Ainsi, ce retard pris dans les travaux cumulés à diverses modifications apportées par l'opérateur à son projet ont un impact sur le calendrier de cessions initialement prévus en décembre 2024. Compte tenu des incertitudes liées notamment à l'obtention du permis de construire modificatif par le groupe Duval dans les délais sur les tranches 1 et 2 du projet et sachant que le permis de construire de la tranche 3 du projet ne sera pas purgé de tout recours

avant la fin de l'année 2024 (*condition pour Duval pour acquérir ce foncier*), ainsi, la convention est en cours de prorogation jusqu'au 31 décembre 2025 pour céder les tranches 1 et 2.

Ainsi, compte tenu de l'envergure du processus de renouvellement urbain, en 2022, l'EPFNA portait près de 3 300 000 € HT pour le compte de la Ville d'Angoulême. Dans ce contexte, il a été convenu de conclure une convention financière entre la Ville d'Angoulême et l'EPFNA pour anticiper les sujets de déficit financier de fin de portage. La convention financière a été signée le 27 octobre 2022 et a permis notamment la mise en place d'un paiement échelonné par anticipation d'un reste à charge prévisionnel (2 544 487 € HT). Pour se faire, il était prévu la réalisation de trois appels de fonds.

Les deux premiers appels de fonds ont été réalisés et payés en 2022, puis en 2023, pour 848 162 € HT chacun. Un dernier appel de fonds devait être réalisé au plus tard le 30 juin 2024. Néanmoins, au regard des cessions prévues en 2025 sur les deux opérations liées à cette convention financière, il n'est pas apparu opportun de réaliser ce dernier appel de fonds sous peine de générer un trop perçu financier pour l'EPFNA.

Ainsi, pour rendre cohérent l'atterrissage financier, et en accord avec la Ville d'Angoulême, **il est apparu inopportun de faire le dernier appel de fonds en 2024**. A ce jour, l'EPFNA porte jusqu'à fin 2025, des fonciers sur « l'îlot du Port » et l'îlot « Barrouilhet ». **Le stock financier de la convention était de 1 938 635,62 € HT au 27 mai 2024. Il est de 3 226 173,78 € HT au 28 février 2025 compte tenu de nombreux travaux réalisés.** Concernant l'îlot du Port, une cession de cette emprise foncière au prix de 915 000€ HT est prévue au premier semestre 2025 pour le compte du promoteur Duval en vue de la réalisation d'une opération de logements. Quant à la cession de l'îlot Barrouilhet, elle sera également réalisée en 2025 pour le compte de la ville d'Angoulême ou de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême au prix de 598 934,67€ HT.

**Sur cette convention, une minoration foncière de 700 000 € HT a été allouée le 28 mai 2021 et une enveloppe fonds friche de 699 064 € HT. Ainsi, le reste à charge total serait d'environ 313 175,11 € HT au titre de cette convention, autrement-dit moins que la somme de 848 162 € HT prévue pour le dernier appel de fonds.**

Il est donc proposé au Conseil d'Administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) d'approuver l'avenant n°1 à la convention financière pour adapter le dernier versement à la réalité de l'équilibre économique du projet.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**Avenant n°1 à la Convention financière  
en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise  
foncière liée au schéma de cohérence et de programmation urbaine  
Angoulême 2020**

**Pour le recyclage de la friche « Chais Monnet »**

**ENTRE**

**LA VILLE D'ANGOULEME**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

**La Ville d'Angoulême**, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal en date du.....,

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

**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 n°+++ du Conseil d'Administration du +++ 2025.

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

## PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention-adhésion projet n°CA1612019 afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs ilots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Six avenants successifs, dont un dernier en cours de signature, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

A travers ces projets, la Ville d'Angoulême s'est engagée dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans ce contexte, l'EPFNA s'est porté acquéreur de plusieurs parcelles sur deux des ilots de projet de la convention :

- l'îlot BARROUILHET (sis avenue de Cognac) où l'EPFNA a acquis 4 271 m<sup>2</sup> pour 521 101 € HT de 2016 à 2017. Le site comprend notamment deux anciens garages en friche. Les bâtis ont été démolis et mis en sécurité par l'EPFNA, permettant de livrer un foncier entièrement démolé et prêt à l'emploi pour de futurs acquéreurs. Le site a été mis à disposition de la ville d'Angoulême et accueille actuellement un parking temporaire. La cession de ce site est prévue avant la fin de l'année 2025 soit à la ville d'Angoulême, soit à la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême.
- l'îlot du PORT (sis rue de Bordeaux) où l'EPFNA a acquis 7 280 m<sup>2</sup> pour 1 211 030,61 € HT de 2016 à 2022. Le tout a également été démolé pour faciliter toute vente ultérieure du foncier. Ce site a également fait l'objet de travaux de dépollution et de proto-aménagement. En parallèle, une consultation d'opérateurs a été organisée en 2018. A l'issue, le Groupe Duval a signé une promesse de vente avec l'EPFNA le 18 décembre 2019 pour un programme mixte à dominante habitat avec une résidence étudiante, une résidence intergénérationnelle, des logements libres et des bureaux. Néanmoins, compte tenu de nombreuses contraintes techniques, le projet a pris du retard. La cession à l'opérateur est prévue pour fin 2025.

**Ainsi, compte tenu de l'envergure du processus de renouvellement urbain, en 2022, l'EPFNA portait près de 3 300 000 € HT pour le compte de la Ville d'Angoulême. Dans ce contexte, il a été convenu de conclure une convention financière entre la Ville d'Angoulême et l'EPFNA pour anticiper les sujets de déficit financier de fin de portage. La convention financière a été signée le 27 octobre 2022 et a permis notamment la mise en place d'un paiement échelonné par anticipation d'un reste à charge prévisionnel (2 544 487 € HT). Pour se faire, il était prévu la réalisation de trois appels de fonds.**

Les deux premiers appels de fonds ont été réalisés et payés en 2022, puis en 2023, pour 848 162 € HT chacun. Un dernier appel de fonds devait être réalisé au plus tard le 30 juin 2024. Néanmoins, au regard des cessions prévues en 2025 sur les deux opérations liées à cette convention financière, il n'est pas apparu opportun de réaliser ce dernier appel de fonds sous peine de générer un trop perçu financier pour l'EPFNA.

**Ainsi, pour rendre cohérent l'atterrissage financier, et en accord avec la Ville d'Angoulême, il est apparu inopportun de faire le dernier appel de fonds en 2024. A ce jour, l'EPFNA porte jusqu'à fin 2025, des fonciers sur « l'îlot du Port » et l'îlot « Barrouilhet ». Le stock financier de la convention était de 1 938 635,62 € HT au 27 mai 2024. Il est de 3 226 173,78 € HT au 28 février 2025 compte tenu de nombreux travaux réalisés. Concernant l'îlot du Port, une cession de cette emprise foncière au prix de 915 000€ HT est prévue au premier semestre 2025 pour le**

*Avenant n°1 à la convention financière en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 entre la ville d'Angoulême et l'EPFNA*

Page 2 sur 4

compte du promoteur Duval en vue de la réalisation d'une opération de logements. Quant à la cession de l'îlot Barrouilhet, elle sera également réalisée en 2025 pour le compte de la ville d'Angoulême ou de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême au prix de 598 934,67€ HT.

Sur cette convention, une minoration foncière de 700 000 € HT a été allouée le 28 mai 2021 et une enveloppe fonds friche de 699 064 € HT. Ainsi, le reste à charge total serait d'environ 313 175,11 € HT au titre de cette convention, autrement-dit moins que la somme de 848 162 € HT prévue pour le dernier appel de fonds.

Le présent avenant n°1 vise à modifier les termes de la convention financière initiale pour adapter les modalités au contexte cité ci-dessus.

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

### **ARTICLE 1 – Modification de la mise en œuvre de la convention financière**

#### **Annule et remplace l'article 2. – Mise en œuvre de la convention**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la présente convention, l'EPFNA sollicitera plusieurs appels de fonds auprès de la Ville d'Angoulême pour un montant total prévisionnel de 1 696 324 € HT.

L'appel successif des fonds se fera par l'envoi de titres de recette justifiés des factures acquittées. Le versement de la participation s'effectuera de la manière suivante : l'EPFNA émettra plusieurs titres de recette à l'encontre de la Ville d'Angoulême, en application d'un état certifié des dépenses réalisées sur les opérations susvisées,, selon l'échéancier prévu ci-dessous.

Les factures des dépenses réalisées seront à disposition sur demande à l'EPF.

<b>Echéance</b>	<b>Montant prévisionnel HT appels de remboursement</b>	<b>Montant prévisionnel € TTC</b>
Au plus tard le 31 octobre 2022	848 162 €	1 017 795 €
Au plus tard le 30 juin 2023	848 162 €	1 017 795 €
Clôture de la convention	Paiement du solde éventuel de la convention à la clôture des opérations	
<b>Total</b>	<b>1 696 324 €</b>	<b>2 035 590 €</b>

Le cas échéant, et en fonction des capacités financières de la collectivité, il pourra être réalisé un ajustement à la hausse ou à la baisse des montants sollicités par appel de remboursement, dans la mesure où le montant total remboursé reste égal à 1 696 324 € HT.

Cette demande d'ajustement devra faire l'objet d'une demande écrite de la collectivité qui sera soumise à l'accord de l'EPFNA.

Une TVA sera appliquée au taux de 20% sur la participation financière de la Ville.

Les versements de la Ville devront intervenir dans un délai de 30 jours après émission du titre.

Le solde final de la convention sera calculé à la clôture de la convention. Le solde éventuellement dû sera facturé à la collectivité après déduction des versements prévisionnels issus de la présente convention financière.

*Avenant n°1 à la convention financière en application de la convention projet n°CCA 16-12-019 entre la ville d'Angoulême et l'EPFNA*

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La Ville  
d'Angoulême  
représentée par son maire,

L'Etablissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son  
Directeur Général,

**Xavier BONNEFONT**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°+++

Annexe 1 : Convention financière

PROJET

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-024

**Convention opérationnelle n°CA-16-16-060 relative  
aux projets d'aménagement des ilots de la gare – Angoulême  
Apurement sur stock financier prévisionnel**

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 de l'information sur la convention opérationnelle n°CA-16-16-060 relative aux projets d'aménagement des ilots de la gare d'Angoulême
- PREND ACTE de l'apurement sur stock financier prévisionnel

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Information du directeur général

**Convention opérationnelle n°CA-16-16-060 relative  
aux projets d'aménagement des ilots de la gare – Angoulême  
Apurement sur stock financier prévisionnel**

Le 03 février 2017, la ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé la convention opérationnelle n°CA 16-16-060 pour développer la politique locale de requalification des abords du quartier de la gare. L'objectif était d'aménager les abords au regard de l'installation de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Bordeaux-Paris.

**A ce jour, l'EPFNA ne porte plus de foncier au titre de cette convention.** Le dernier foncier acquis par l'EPFNA, l'îlot Renaudin, a été cédé le 18 octobre 2023, à l'opérateur Redman Atlantique. **Néanmoins, il demeure des dépenses engagées non payées et des recettes non soldées, liées notamment à l'archéologie préventive.** L'EPFNA est dans l'attente de la réception du rapport de l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) pour solder les factures travaux, percevoir le solde de la subvention FNAP associée et ainsi solder le compte de gestion financier de la convention.

L'INRAP a indiqué ne pas être en mesure de nous transmettre le rapport compte tenu de l'arrêt maladie de très longue durée de l'archéologue spécialisé en charge du dossier. Les services de l'INRAP ne disposent d'aucune visibilité sur le retour d'arrêt maladie. Sans ce rapport, l'INRAP n'est pas en mesure de nous facturer le solde de son intervention. De la même manière, sans cette facture, l'EPFNA n'est pas en mesure de pouvoir demander le solde de la subvention FNAP associée.

**Dans ce contexte, il est proposé de ne pas conclure d'avenants supplémentaires pour proroger la convention et de mettre en œuvre la procédure de clôture de la convention.**

Ainsi, sous réserve des avis favorables tant du contrôleur général économique et financier ainsi que des instances de l'EPFNA, une facture d'apurement du compte de gestion pourra être transmise dans les prochains mois afin de solder définitivement cette convention. Le montant de la facture sera calculé en intégrant le stock financier actuel de la convention et les mouvements financiers à venir.

Pour rappel, selon les termes de la convention : *« la ville d'Angoulême prendra à sa charge 15% du déficit de la convention plafonné à 400 000 €, qu'elle versera directement à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême qui s'acquittera du solde ».*

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-025

**Exonération partielle de pénalités de retard pour une cessation d'activité et libération du bâtiment H  
Commune de Sarlat la Canéda- Friche France Tabac**

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 convention opérationnelle n° 24-19-159 d'action foncière pour la requalification d'une friche industrielle, signée le 21/07/2021, entre l'EPFNA, la commune de Sarlat la Canéda et la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir

Vu l'acte d'acquisition signé le 13 septembre 2021, par lequel l'EPFNA se porte acquéreur du site « France Tabac » auprès de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CAISSES MUTUELLES D'ASSURANCE TABAC

Vu la convention d'occupation précaire signée le 7 septembre 2021 entre la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES CAISSES MUTUELLES D'ASSURANCE TABAC (propriétaire avant acquisition) et la société FRANCE TABAC UNION DES SOCIETES COOPERATIVES AGRICOLES (occupant), annexe de l'acte authentique du 13 septembre 2021

Vu la délibération de la Communauté de Communes SARLAT PERIGORD NOIR du 18 octobre 2024

Vu le rapport du Directeur général.

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE la dérogation à l'application de l'acte authentique du 13 septembre 2021 et notamment à l'annexe « COP du 7 septembre 2021 »
- ARRETE le montant définitif de la pénalité de retard pour la libération du bâtiment H du site « France Tabac » après la cessation d'activité de la Société FRANCE TABAC UNION DES SOCIETES COOPERATIVES AGRICOLES à 130 000 €

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUEDE

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

#### Rapport du directeur général

#### Exonération partielle de pénalités de retard pour une cessation d'activité et libération du bâtiment H Commune de Sarlat la Canéda- Friche France Tabac

L'EPFNA est propriétaire depuis la signature d'un acte authentique le 13 septembre 2021 de l'ancienne usine France-Tabac à Sarlat-la-Canéda, dans le cadre d'une convention opérationnelle signée avec la Communauté de Communes de Sarlat-Périgord-Noir.

Une convention d'occupation précaire, conclue entre la SCI des Caisses Mutuelles d'Assurance Tabac et la Société France Tabac le 7 septembre 2021 permettait de prolonger l'occupation de cette dernière dans le bâtiment H du site.

L'EPFNA s'est donc porté acquéreur du bien en partie occupé (bâtiment H), avec différé de jouissance pour permettre la sortie d'activité et la libération du bâtiment

Ce différé de jouissance devait permettre à la Société FRANCE TABAC UNION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES AGRICOLES de liquider ses derniers stocks de tabac, son mobilier et de démanteler l'ancienne chaîne de production.

Cette convention était conclue pour une durée de 7 mois avec une date de libération des lieux au plus tard le 31 mars 2022 et sans prorogation ou reconduction tacite possible.

Une tolérance avait été admise en février 2022 compte tenu du contexte international et de la revente des stocks de tabac initialement prévue à une entreprise localisée en zone de conflit international, l'Ukraine.

Toutefois un constat d'huissier en date du 25 janvier 2023, effectué à la demande de l'EPFNA, la chaîne de production et le mobilier de la Société France Tabac étaient toujours en place dans le bâtiment H.

Dès lors en application de la convention d'occupation précaire précédemment citée et à la demande de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord-Noir, une astreinte fixée à **150 euros par jour de retard a été appliquée**. Ces pénalités sont dues depuis le 1er avril 2022 et courent jusqu'à la date de libération effective des lieux.

A ce jour, le montant des pénalités normalement dues est de **162 150 €**, soit un reliquat de **32 150 € non perçu par l'EPFNA**, étant entendu que les pénalités continuent à courir.

La présentation du rapport est prévue le 21 mars 2025 et devra être validée par la DREAL, qui est passée sur site et n'a émis à ce stade aucune contre-indication.

Le mandataire judiciaire SELARL DE KEATING est en charge de cette sortie d'activité.

Un séquestre de 100 000 € avait fait dans le cadre la COP afin de couvrir ces pénalités de retard. Or, cette somme ne couvre pas l'ensemble des pénalités dues.

Il a été proposé et validé avec la collectivité portant la garantie de rachat qu'une somme forfaitaire de 30 000 € supplémentaire serait versée aux 100 000 € déjà sequestrés et qu'aucune autre pénalité ne serait mise œuvre sur cette sortie d'activité et la libération du bâtiment H qui en découle.

Le montant total arrêté des pénalités de retard est donc de 130 000 €, en dérogation à la COP signée le 7 septembre 2021.

Il est demandé au Conseil d'Administration de se prononcer sur l'exonération partielle des pénalités de retard (32 150 € à ce jour) dus par la société FRANCE TABAC UNION DES SOCIETES COOPERATIVES AGRICOLES au vu du contexte international et des difficultés inhérentes au démantèlement de la chaîne de montage ainsi que de la procédure de cessation d'activité et d'accepter la somme de 130 000 € au titre desdites pénalités.

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION DU CONSEIL  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT-PERIGORD NOIR**

DEPARTEMENT

DORDOGNE

Séance du 18 octobre 2024



L'an deux mille vingt-quatre, et le 18 octobre à 18 h 00, le Conseil de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, selon convocation en date du 11 octobre 2024, à la salle des fêtes de Proissans, sous la présidence de Jean-Jacques de Peretti, Président.

Monsieur Christian ROBLES est désigné comme secrétaire de séance.

Membres en exercice	37
Présents	29
Représentés	4
Votants	33
Abstentions	0
Exprimés	33
Pour	33
Contre	0

**Présents :** Jean-Jacques de PERETTI, Benoit SECRESTAT, Marie-Pierre DELATTAIGNANT, Jean-Michel PERUSIN, Patrick SALINIE, Frédéric TRAVERSE, Patrick ALDRIN, Michel ANDRE, Jean-Luc ASTIE, Carine AUDIT, Elise BOUYSSOU, Marlies CABANEL, Célia CASTAGNAU, François COQ, Carlos DA COSTA, Sylvie DELBARY, Antoine DEVIGNE, Basile FANIER, Fabrice GAREYTE, Gérard GATINEL, Thierry GAUTHIER, Brigitte JALES, Olivier LAMONZIE, Christophe NAJEM, Claudine PRADAT, Christian ROBLES, Etienne ROUQUIE, Guy STIEVENARD, Marie-Pierre VALETTE.

**Procurations :** Didier DELIBIE à Jean-Luc ASTIE, Monica DUBOST à Jean-Michel PERUSIN, Serge PARRE à Thierry GAUTHIER, Marc PINTA-TOURRET à Marie-Pierre VALETTE.

**Absents excusés :** Jérôme PEYRAT, Didier DELIBIE, Fabienne LAGOUBIE, Monica DUBOST, Maryline FLAQUIERE, Julie NEGREVERGNE, Serge PARRE, Marc PINTA-TOURRET.

Délégation N°2024-105

**FRANCE TABAC : OCCUPATION DU BATIMENT H -  
PENALITES DE RETARD**

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil communautaire la convention signée le 21 juillet 2020 entre la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir (CCSPN) et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Il indique que dans le cadre de l'application de cette convention opérationnelle, l'EPFNA a négocié l'acquisition du site et acquis la manufacture des tabacs, auprès du propriétaire "Société civile immobilière des caisses mutuelles d'assurance tabac" suivant acte notarié du 13 septembre 2021. Un différé de jouissance a été consenti sur le bâtiment H, pour permettre à l'occupant "France Tabac Union des Coopératives Agricoles", d'évacuer les notamment les stocks et la chaîne de production et purger la situation administrative par la production de l'arrêté de cessation d'activité.

Monsieur le Président rappelle que concomitamment à l'acte de vente, une convention d'occupation précaire au profit de "France Tabac Union des Coopératives Agricoles" a été signée, ladite convention prévoyant la facturation de pénalités de retard fixées à 150 € par jour de retard, avait ainsi été consentie, dans l'hypothèse où le délai fixé pour la libération des lieux et la présentation de l'arrêté de cessation d'activité serait dépassé. Le délai d'occupation consenti est arrivé à échéance le 31 mars 2022.

Afin de sécuriser le mieux possible la libération et le respect des délais, l'acte de vente a prévu la

**2024-105**

constitution d'un séquestre par le Vendeur en garantie de l'occupant. Le montant du séquestre a été fixé à 100 000 euros.

Monsieur le Président informe les membres du Conseil communautaire que la société "France Tabac Union des Coopératives Agricoles" a été placée en liquidation judiciaire et c'est le mandataire "SELARL De Keating" qui gère cette liquidation.

Le séquestre de 100 000 € réalisé au moment de la signature de la convention d'occupation précaire ne suffit pas à ce jour pour assurer le paiement de la totalité de la somme qui serait due au titre du dépassement de la durée d'occupation ; en effet, si la libération est quasiment effective, la phase de cessation d'activité est entamée mais non clôturée.

Le mandataire a dès lors proposé de forfaitiser le paiement des pénalités à un montant de 130 000 € avec imputation sur le séquestre.

Cette forfaitisation des pénalités intervient en dérogation à la convention d'occupation précaire et à ses dispositions initiales.

Monsieur le Président propose de consentir à la forfaitisation d'arrêter le cours des pénalités le montant des pénalités de retard à la somme de 130 000 €, dans la mesure où le désencombrement touche à sa fin et où la procédure permettant l'obtention de l'arrêté de cessation d'activité est entamée.

- **APPROUVE** la proposition de valider un montant forfaitaire de pénalités de retard à 130 000 € ;
- **AUTORISE** Monsieur le président ou son représentant à mettre en œuvre toutes les démarches nécessaires pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Secrétaire de séance  
Christian ROBLES

Fait et délibéré, les jour mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme  
Le Président  
Jean-Jacques de Reretti



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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 026

---

Information du directeur général sur la période de services votés

---

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 circulaire interministérielle relative à la mise en œuvre du décret de services votés à compter du 1er janvier 2025,

Vu la loi n° 2024-1188 spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1er août 2011 relative aux lois de finances,

Vu la circulaire relative à la gestion budgétaire de l'Etat et des organismes publics nationaux et opérateurs financés par l'Etat,


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 la période de services votés


La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025

Le Préfet de Région



Etienne GUYOT

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

**Rapport du directeur général**

### Information du directeur général sur le bilan de la période de services votés 2025

#### CONTEXTE :

Le processus législatif d'examen du projet de loi de finances initiale pour 2025 n'ayant pu arriver à son terme, la continuité de la vie nationale et des services publics est assurée conformément à la Constitution et aux dispositions organiques par le **régime des services votés**.

Ce régime temporaire, qui ne remplace pas le budget, permet de gérer une situation provisoire jusqu'à l'adoption de la loi de finances pour 2025.

Les services votés s'appliquent également aux opérateurs de l'État, qu'ils soient financés par SCSP/SCI ou par taxe(s) affectée(s).

Les Établissements Publics Fonciers de l'État sont à rattacher à la deuxième catégorie, ne percevant pas de SCSP, mais une taxe affectée (Taxe Spéciale d'Équipement, TSE) dont le plafond est voté en Loi de Finances.

#### REGLEMENTATION :

##### Rappel chronologique de la réglementation liée à cette période des services votés :

12/12/2024	Circulaire interministérielle relative à la mise en œuvre du décret de services votés à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025 : mise en place d'une régulation budgétaire renforcée et d'une réserve républicaine.
20/12/2024	Loi n° 2024-1188 spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1 <sup>er</sup> août 2011 relative aux lois de finances
21/12/2024	Mémo : Doctrine d'application des services votés aux établissements publics fonciers d'Etat
30/12/2024	Décret n° 2024-1253 portant répartition des crédits relatifs aux services votés pour 2025
30/12/2024	Circulaire relative à la gestion budgétaire de l'Etat et des organismes publics nationaux et opérateurs financés par l'Etat
30/12/2024	Arrêté relatif à la gestion budgétaire pendant la période de mise en œuvre de la loi n°2024-1188 du 20/12/2024 spéciale prévue par l'article 45 de la loi organique du 1 <sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances
14/01/2025	PPT du club financier de la Région Nouvelle Aquitaine
22/01/2025	Courrier de la Direction du Budget / Direction générale des collectivités locales / Direction générale des finances publiques
14/01/2025	Foire aux questions - Version 1
20/01/2025	Foire aux questions - Version 2
28/01/2025	Foire aux questions - Version 3
04/02/2025	Foire aux questions - Version 4

## APPLICATION DE LA REGLEMENTATION :

En application des textes, détermination des dépenses réalisables pendant la période de service votés :

### Les dépenses obligatoires (issues du Mémo) :

Elles comprennent :

- Les dépenses de fonctionnement (non au sens extensif compris selon la présentation budgétaire des EPF qui inclut notamment les dépenses d'acquisition, mais bien au sens des seules dépenses permettant le fonctionnement des fonctions support des établissements), qui sont obligatoires en services votés. Elles sont entendues au sens où elles permettent à l'établissement d'assurer son fonctionnement : à ce titre, des dépenses de fonctionnement comme des frais de communication ne sont pas des dépenses obligatoires.
- Les dépenses mentionnées dans l'arrêté de contrôle, en particulier celles qui sont au-dessus des seuils prévus. NB : la circulaire DB et la note de service CGEFI font mention de la possibilité pour les contrôleurs de demander une modification de l'arrêté de contrôle.
- Les dépenses de portage liées à la sécurisation des terrains
- Toutes les dépenses dont les crédits ont déjà été engagés et qui ne sont pas décalables sans dommages.

### Dépenses faisant l'objet d'un avis défavorable du CGEFI (issues du Mémo) :

- Les dépenses d'investissement (engagements nouveaux)
- Les dépenses d'acquisitions nouvelles
- Les dépenses finançant les études
- Les dépenses nouvelles de travaux
- Les dépenses de fonctionnement qui ne sont pas immédiatement nécessaires à la bonne marche de l'établissement et qui peuvent être reportées (ex : les dépenses de communication).

De cette analyse, l'EPFNA a établi deux listes de comptes comptables de dépenses (en annexe) :

- Dépenses foncières
- Dépenses de fonctionnement

qui ont été soumises et validées par le CGEFI.

## PROCESS INTERNE :

Un process interne spécifique a été établi :

La direction générale a décidé que toutes les dépenses, dès le premier euro, soient présentées au comité achats pendant toute la période de services votés.

Le comité achats examine, toutes les semaines, les demandes de dépenses internes, ne faisant pas l'objet d'un engagement sur l'exercice 2024, en se référant aux listes validées par le CGEFI.

Le comité achats a été renforcée avec la présence supplémentaire de M. Mickaël MESCHAIN, directeur du service comptabilité et finances et de Mme Christelle GAGNAIRE, contrôleur de gestion.

Certaines dépenses notées « Demande d'avis CGEFI » font l'objet de demandes spécifiques sous forme d'avis CGEFI.

Le PPT de chaque comité achats, incluant la réglementation relative à la période de services votés et le process interne, est diffusé à l'ensemble du personnel.

Voir schéma/logigramme en annexe.

Un récapitulatif est fait après chaque comité achats et est envoyé au CGEFI via une demande d'avis, par mail par la Directrice Générale Adjointe support (voir annexe).

Chaque retour d'avis CGEFI est communiqué au demandeur de la dépense.

Un tableau recensant tous les demandes d'avis relatifs à cette période des services votés est réalisé et suivi : Voir annexe.

Le directeur général a nommé comme pilote Mme Christelle GAGNAIRE, contrôleur de gestion.

De plus, le directeur général peut donner un avis avant l'examen en comité achats si la situation le nécessite :

Date de la demande par mail	Demandeur	Objet de la demande	Avis DG	Comité achats
16/01/25	Léa Salvi Cheffe de projets fonciers	Renouvellement de diagnostics avant-vente réalisés en juin 2024 devenus périmés suite au retard pris par la consœur de Maître Court pour réaliser l'acte. Ce renouvellement doit être réalisé rapidement vu la nouvelle date de signature demandée par la ville de <b>Sarlat</b> .	Oui	Régularisation au comité achats du 20/01/25
28/01/25	Stéphanie Bec Chargée de gestion locative	Dans le cadre de la procédure d'expulsion du squat de <b>Lagord</b> , signification à faire par voie d'huissier en urgence	Oui	Régularisation au comité achats du 03/02/25
30/01/25	Julie Sallard Chargée d'opérations foncières	Dépense pour un diagnostic avant-vente pour une rétrocession de l'usufruit à la commune de <b>Monthoiron</b> . Besoin de réaliser le diagnostic avant la signature de l'acte. L'intervention était programmée le lundi matin alors que le comité achats était le lundi après-midi.	Oui	Régularisation au comité achats du 03/02/25
31/01/25	Stéphanie Bec Chargée de gestion locative	Dépense de sécurisation sur le site de <b>Latresne</b> où se sont introduits des jeunes pendant le week-end	Oui	Régularisation au comité achats du 10/02/25
04/02/25	Lucie Descoust Assistante travaux	Régularisation de dépense supplémentaire suite au DPE qui ressort en classification « G » Diagnostic supplémentaire pour la cession <b>Monthoiron</b>	Oui	Régularisation au comité achats du 10/02/25
06/02/25	Stéphanie Bec Chargée de gestion locative	Sécurisation suite à une intrusion nocturne sur le site de <b>Saujon</b> signalée par la police municipale : Intervention urgente réalisée dans l'après midi	Oui	Régularisation au comité achats du 10/02/25
07/02/25	Alix Onfroy Responsable du service patrimoine	Travaux de plomberie en urgence car le locataire n'a plus d'eau au 45 avenue de la République à <b>Saint Loubès</b> .	Oui	Régularisation au comité achats du 10/02/25
10/02/25	Alix Onfroy Responsable du service patrimoine	Sécurisation bâtiment sur le site CFA de <b>La Rochelle</b> par une porte blindée	Oui	Régularisation au comité achats du 17/02/25
16/01/25	Mathieu Valier-Brasier Chargé de missions des affaires juridiques	Demande de signature d'un traité d'adhésion pour la Voie Douce – <b>Grand Angoulême</b>	Non	Pas de motif d'urgence impérieuse donc report de la dépense

Le directeur général a aussi répondu à une situation particulière due à cette période des services votés :

Il a donné son autorisation, à la directrice territoriale du littoral, Mme Lucile TAVARD, pour une inauguration programmée depuis plus d'un mois, incluse dans une journée de travail avec la COBAS (Communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud).



INVITATION INAUGURATION

### NOTAIRE UNIQUE :

Sur demande de l'EPFNA, le notaire unique SYAGE a collaboré étroitement sur le respect du process interne. Le notaire unique a été destinataire de la liste des engagements 2024 relatifs aux acquisitions pouvant être signés pendant la période de services votés. Cette même liste a été diffusée en interne pour qu'elle soit respectée (voir annexe).

Cette période n'a pas eu d'impact sur :

- Les signatures d'actes de cessions.
- Les signatures de promesses de vente.

Le notaire envoyé par mail le tableau des signatures d'actes effectuées après chaque session hebdomadaire.

### COMMUNICATION :

À la suite de la réglementation et aux nombreux échanges avec le CGEFI, l'EPFNA a mis en œuvre une communication interne active et continue vers l'ensemble du personnel **sous forme de mails** :

Date d'envoi	Emetteur	Objet
20/12/2024	DGA support	1 <sup>ère</sup> information sur la situation particulière et inédite
31/12/2024	Directrice achats	Diffusion du PTT du Comité achats du 30/12/24 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
03/01/2025	DGA support	Diffusion en PJ des documents = Décret / Arrêté / Circulaire
07/01/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 06/01/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
09/01/2025	Directeur Général	Information sur les futures prévisions à venir
14/01/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 13/01/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
17/01/2025	Directeur Général	Diffusion des deux listes de comptes validées par le CGEFI
22/01/2025	Directeur Général	Diffusion du process à suivre + Fiche de synthèse en PJ
22/01/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 20/01/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
28/01/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 27/01/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
04/02/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 03/02/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
10/02/2025	Chargée de missions commande publique	Diffusion du PTT du Comité achats du 10/02/25 incluant des slides sur la mise en œuvre de la circulaire
17/02/2025	DGA support	Annonce de la publication de la loi de finances 2025 + la fin de la période de services votés impliquant le retour à un fonctionnement normal

**Sous forme de réunions :**

14/01/2025	Réunion mensuelle obligatoire du directeur général = Slides d'information
11/02/2025	Réunion mensuelle obligatoire du directeur général = Slides d'information

**CONTROLES :**

Contrôle à partir de la balance comptable pendant la période des services votés (issue de logiciel Sifow)

Les contrôles portent sur les différents comptes de dépenses mouvementés pour vérifier :

- L'existence ou non d'un engagement en 2024
- Le passage en comité d'achats
- Concordance avec les deux listes de comptes comptables de dépenses validées par le CGEFI

**CONCLUSION :**

La période de services votés a pris fin le jour de publication de la loi de finances 2025, soit le samedi 15 février 2025. Un échange téléphonique entre la DGA support et le contrôleur CGEFI a eu lieu le 17/02/25 après le comité achats. De ce fait, ce comité achats n'entre pas dans la période de service votés et donc n'a pas été envoyé pour avis au CGEFI.

Une communication par mail de la DGA support a été fait à l'ensemble du personnel pour les informer de la fin de la période de services votés et le retour à la normal du fonctionnement interne (process, ...).

**ANNEXES :**

- Listes des comptes de dépenses validées par le CGEFI
- Schéma / Logigramme
- Tableau récapitulatif des comités achats pendant la période de services votés
- Tableau de suivi des avis CGEFI relatifs à la période de services votés
- Liste des engagements 2024 relatifs aux acquisitions pouvant être signées pendant la période de services votés

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 027

#### 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 13/03/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région

Bordeaux, le 24 MARS 2025

Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

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 **05 novembre 2024 et le 27/02/2025**.

Ces décisions ont été prises par le directeur général M. BRILLET :

N° Décision	Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Montant € (FAI)	Date	Signataire	
2024/392	PR-48	Décision de préemption - PAGA - 262 rue des Quatre Castera - BEGLES (33130)	260 000 €	17/12/2024	M. BRILLET
2024/419	PR-49	Décision de préemption - ASSOCIATION DIOCESAINE DE TULLE - 12 rue de la Mairie - BUGEAT (19)	76 000 €	12/12/2024	M. BRILLET
2025/014	PR-01	Décision de préemption - MALVAES - 13 cours de Verdun - BZ 117 – 269 – 116 - 121 – 122 - GUJAN (33)	660 000 € + 51 750 €	27/01/2025	M. BRILLET

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025-028

#### 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 13 mars 2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025

  
Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

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
2024-00022	Désamiantage, déplombage, curage, dépollution et déconstruction des halls Argile et Calcaire - Site LAFARGE - l'Anneau / La Couronne	480 467,00 €	PREMYS
2024-00023	Travaux d'aménagement aux R+3 et R+4 des locaux de l'EPFNA -> modifié en : travaux d'aménagement au R+4 uniquement	27 166,48 €	CSI RESEAU
2024-00029	Mission Géotechnique G2 - Ancien site de la STAR – Châtelleraut (86)	13 330,00 €	GINGER CEBTP
2024-00034	Nettoyage - locaux EPFNA Bordeaux	11 460,00 €	HYGISOL
2024-00036	Désamiantage et déconstruction d'un ensemble habitations et commerces à Périgueux – Secteur Gare Phase 2 (24000)	263 160 € + PU si conduits amiante	VALODEM
2024-00038	Création douches / vestiaires - 1er étage locaux EPFNA Poitiers	18 374,07 €	ECM BAT

2025-00003	Mise sécurité cuves ancienne station-service -JUILLAC LE COQ (16)	23 403,00 €	PROTEC
-	Audit amiante - ilot Rompsay - La Rochelle (17)	5 057,50 €	AGENDA DIAGNOSTIC
-	Conseil RH	3 500,00 €	ACCORDAGE
-	Géotechnique G2 AVP - lieudit Le Bourg - rue du Pont Neuf - CHADENAC (17)	1 807,00 €	COMPETENCE GEOTECHNIQUE
-	Mission géomètre - bornage partiel Verteuil d'Agenais (47)	1 000,00 €	DM GEO
-	Achat de PC portables et accessoires	8 427,40 €	ALSATIS
-	Prestation de géomètre pour analyse des volumes de la Tour des Templiers - Sainte Foy la Grande (33)	4 900,00 €	CERCEAU
-	Licence MICROSOFT - Windows Server 2022 Standard - 2 Core License Pack	2 288,00 €	SYMEXO
-	Elagage 160 allée du Haurat - Gujan Mestras (33)	1 950,00 €	FLORIAN LONGUECHAUD PAYSAGISTE
-	Travaux infiltration par toiture en ardoise - 5 Grand Rue - GUERET (23)	1 460,00 €	ALEXANDRE MONTEIRO
-	Réparation volet roulant boulangerie - 94 avenue Pasteur - LE HAILLAN (33)	2 220,00 €	DECLIC SERRURERIE
-	Diagnostic structure complémentaire rue Bourbarraud Bergerac	10 500,00 €	ECKERSLEY O'CALLAGHAN
-	Formation – accompagnement au management	1 800,00 €	MONIQUE PIERSON EI
-	Formation équipier de première intervention	2 118,00 €	VITAL'INCENDIE
-	Imprimante grand format / traceur A0	2 303,50 €	UGAP
-	Paniers de fruits 2025	3 780,00 €	LES VERGERS DE CHEZEAU
-	Travaux suite à assignation en référé CBC MOBALPA - LA TESTE DE BUCH (33) - nettoyage du cheneau	5 476,80 €	ATTILA
-	Travaux suite à assignation en référé CBC MOBALPA - LA TESTE DE BUCH (33) - façonnage du cheneau	6 060,13 €	ATTILA
-	Travaux suite à assignation en référé CBC MOBALPA - LA TESTE DE BUCH (33) - diamètre descente d'EP	3 357,56 €	ATTILA
-	Travaux suite à assignation en référé CBC MOBALPA - LA TESTE DE BUCH (33) - recherche de fuite dans vide sanitaire	1 040,00 €	COURTET PIGNOLY
-	Assurance de la flotte de 13 véhicules de l'EPFNA	5 435,30 €	UGAP
-	Etude structurelle Diag MUR de Soutènement - Ilot Barrouilhet - ANGOULEME (16)	19 500,00 €	RS INGENIERIE

-	Formation "la gestion locative - Maîtriser la location immobilière"	3 671,00 €	LEXOM
-	Contrôle visuel ancien CFA LA ROCHELLE (17)	5 800,00 €	AGENDA DIAGNOSTIC
-	Travaux supplémentaires - mise en sécurité d'urgence – toitures 5 et 7 Rue des Bancs - ST JEAN D'ANGELY (17)	8 695,00 €	RENOFORS
-	Formation maintenance d'un patrimoine immobilier	1 490,00 €	CIMI
-	Déraccordement bâtiment 221 Jean Jaurès NIORT PPRT TECHNAL (79)	2 330,00 €	SAS HAMON SEBASTIEN
-	Logiciel WE ADVOCACY 2025	2 088,00 €	WE ADVOCACY
-	Place de parking 1 véhicule/1 an - Nantes	1 514,00 €	NGE
-	Division parcellaire - Cession foncier CALI - COUSTRAS (33)	1 590,00 €	PARALLELE 45
-	Déraccordement Electrique - VERTEUIL D AGENAIS (47)	1 675,00 €	ENEDIS
-	Bornage géomètre parcelles AD 161 - 162 - 163 - CASTILLON LA BATAILLE (33)	1 360,00 €	CERCEAU
-	Géomètre - établissement propriété mur et androne dans le cadre de futurs travaux à Pays-de-Belvès (24)	1 225,00 €	AGEFAUR
-	Changement VMC - 43, avenue Justin Luquot - COUSTRAS (33)	1 426,13 €	Plomberie COUSTRILLONNE
-	Changement des huisseries - La Petite Marée – 25, avenue Victor Hugo – LA TESTE DE BUCH (33)	9 567,11 €	DUPUCH MENUISERIE SERVICES
-	CHANGEMENT COUPOLE – SITE PANOFRANCE 149 QUAI DE LA SOUYS – FLOIRAC (33)	9 475,62 €	ATTILA
-	Géomètre pour relevé complet d'un bâtiment - îlot Bourbaraud - BERGERAC (24)	1 900,00 €	TC3D
-	Travaux de sécurisation sur façade 10, rue Saint Marthe – CHATELLERAULT (86)	1 095,00 €	MULTON
-	TRAVAUX SUR COMPTEUR EAU SUITE FUIITE - 45, AVENUE DE LA REPUBLIQUE - ST LOUBES (33)	2 300,00 €	EURL DE AZEVEDO ERNEST
-	SECURISATION D'URGENCE - 34-36, rue Gosciny - ANGOULEME (16)	6 150,00 €	RENOFORS
-	Bornage du site UFLORA pour confirmation des limites de propriété - POITIERS (86)	2 179,90 €	ABSCISSE

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 029

---

**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 13 mars 2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 24 MARS 2025



**Le Préfet de Région**  
**Etienne GUYOT**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

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 FINANCIERE EN €	MONTANT DE SUBVENTION DEMANDE EN €	DECISION	MONTANT DE SUBVENTION ATTRIBUE EN €
EYRANS-REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS MIXTES EN CENTRE-BOURG-ROUTE DE LA CITADELLE	33390 EYRANS	ETAT	FONDS VERT - RECYCLAGE FONCIER	07.12.2023	1 764 248	695 459	12.11.2024	355 200
LUSSAC LES CHATEAUX-REVITALISATION DE COEUR DE BOURG-USINES DUVIVIER	86320 LUSSAC LES CHATEAUX	ETAT	FONDS VERT - RECYCLAGE FONCIER	10.12.2024	4 140	4 140	En cours d'instruction	
CA GRAND VILLENEUVOIS-OP1_RECONVERSION DE L'HOPITAL SAINT CYR	47300 VILLENEUVE SUR LOT	ETAT	FONDS VERT INGENIERIE	26.08.2024	141 400	120 000	16.12.2024	73 120
PELLEGRUE - REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN – ILOT REPUBLIQUE	33790 PELLEGRUE	ETAT	FONDS VERT - RECYCLAGE FONCIER	11.12.2024	20 000€	7 999.60	20.12.2024	7 999.60

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2025- 030

#### Information du directeur général sur les Admission en non-valeur inférieures à 1 000 euros

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-2021-066 du 21 septembre 2021 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Vu la délibération n° CA-2022-061 du 24 novembre 2022 relative à la délégation du conseil d'administration au directeur général pour accepter les demandes d'admission en non-valeur inférieure à 1 000 euros.

Vu la délibération n° CA 2022-062 du Conseil d'administration du 24 novembre 2022, approuvant les seuils de poursuite et autorisant le Directeur général de l'EPFNA à valider la mise en place de la politique de recouvrement des créances (hors dettes des collectivités locales et des personnes publiques)

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 dossiers de d'admission en non-valeur pour un montant total de 1 278,56 euros, répartis comme suit :
  - 0,90 euros pris en charge sur les fonds propres de l'EPFNA
  - 1 277,66 euros TTC de loyers réintégrés dans le stock des opérations s'y rattachant.

La présidente du conseil d'administration, le 13 mars 2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 4 MARS 2025

Le Préfet de Région  
Etienne GUYOT

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

Séance du jeudi 13 mars 2025

Délibération n° CA-2024- 031

---

**Information sur les délibérations prises par le bureau du vendredi 29 novembre 2024 et  
du mardi 28 janvier 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 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,

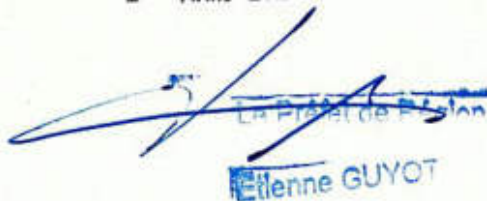
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de l'information sur les délibérations prises par le bureau du vendredi 29 novembre 2024 et  
du mardi 28 janvier 2025 présentées au conseil d'administration

La présidente du conseil d'administration, le 13/03/2025  
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

24 MARS 2025



Etienne GUYOT

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 13 mars 2025

#### Rapport du directeur général

#### Information sur les délibérations prises par le bureau du vendredi 29 novembre 2024 et du mardi 28 janvier 2025

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 29 novembre 2024	<a href="#">Recueil n°R75-2024-241 délibérations B-2024-207 à B-2024-239</a>
Bureau du 28 janvier 2025	<a href="#">Recueil n°R75-2025-038 délibérations B-2025-001 à B-2025-005</a>

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>B-2024-207</b>	II.01.Convention de réalisation n°16-24-144 pour le développement d'une activité commerciale en centre-bourg entre la commune de Boutiers-Saint-Trojan et l'EPFNA
<b>B-2024-208</b>	III.01.Convention de veille foncière n°17-24-163 pour la maîtrise foncière d'un périmètre en renouvellement urbain sur la commune d'Aytré en vue de la construction du nouveau centre hospitalier de l'agglomération de La Rochelle entre le Centre Hospitalier Littoral Atlantique et l'EPFNA
<b>B-2024-209</b>	III.02.Convention de réalisation n°17-24-134 pour le développement d'activités commerciales en centre-bourg entre la commune de Tesson et l'EPFNA
<b>B-2024-210</b>	III.03.Convention de réalisation n°17-24-149 pour le développement de l'offre de logements sur le secteur "Rue de la Beaune" entre la Commune d'Arvert et l'EPFNA
<b>B-2024-211</b>	III.04.Convention de veille n°17-24-161 pour le développement de l'offre de logements entre la Commune d'Arvert et l'EPFNA
<b>B-2024-212</b>	III.05.Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle de réalisation n°17-23-021 pour la réalisation d'une opération de logements aidés "Projet chemin de la Glacière" entre la ville de Royan et l'EPFNA
<b>B-2024-213</b>	III.06.Convention de réalisation n°17-24-160 pour la réalisation de l'opération de mixtes "Rue de Médis" entre la Commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
<b>B-2024-214</b>	III.07.Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA
<b>B-2024-215</b>	IV.01.Convention de réalisation n°19-24-142 pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Concèze et l'EPFNA
<b>B-2024-216</b>	IV.02.Convention de réalisation n°19-24-126 entre pour la reconversion de l'ancien presbytère entre la Commune de Bugeat et l'EPFNA
<b>B-2024-217</b>	IV.03.Avenant n°1 de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°19-24-092 pour le développement économique entre la Commune du Chastang et l'EPFNA
<b>B-2024-218</b>	V.01.Convention de réalisation n°24-24-141 pour le développement du logement en centre-bourg entre la Commune de Sigoulès-et-Flaugeac et l'EPFNA
<b>B-2024-219</b>	V.02.Convention d'études n° 24-24-143 pour le développement du logement et le développement économique entre la Communauté de communes Bastides Dordogne-Périgord et l'EPFNA

<b>B-2024-220</b>	VI.01.Avenant n°1 de prorogation de la convention opérationnelle n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA
<b>B-2024-221</b>	VI.02.Avenant n°2 de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de Communes de l'Estuaire et l'EPFNA
<b>B-2024-222</b>	VI.03.Convention de réalisation n°33-24-152 en faveur du développement de la commune entre la Commune de Pompignac et l'EPFNA
<b>B-2024-223</b>	VI.04.Convention de veille n°33-24-146 pour la redynamisation du centre-ville entre la commune de Tresses et l'EPFNA
<b>B-2024-224</b>	VI.05.Convention de réalisation n°33-24-153 pour le développement du centre-bourg entre la Commune de Capian et l'EPFNA
<b>B-2024-225</b>	VI.06.Convention de réalisation n°33-24-151 pour la requalification du secteur Gaillard entre la Commune de Saint-Léon et l'EPFNA
<b>B-2024-226</b>	VI.07.Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°33-18-165 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Petit Palais et Cornemps, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA
<b>B-2024-227</b>	VI.08.Convention de réalisation n°33-24-154 pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Laurent du Bois et l'EPFNA
<b>B-2024-228</b>	VI.09.Avenant n°3 de modification financière à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-19-008 pour le développement de l'habitat entre la commune de Pugnac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA
<b>B-2024-229</b>	VI.10.Avenant n°3 de prorogation, de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-166 pour la redynamisation du quartier de la gare entre la commune de Saint-André-de-Cubzac, Grand Cubzaguais Communauté de communes et l'EPFNA
<b>B-2024-230</b>	VI.11.Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n°33-24-044 Avenue Charles de Gaulle & Rue Lody entre la commune de La Teste-de-Buch, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud et l'EPFNA
<b>B-2024-231</b>	VI.12.Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°33-18-117 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Pauillac et l'EPFNA
<b>B-2024-232</b>	VII.01.Convention de réalisation n°47-24-135 en faveur de la production de logements entre la commune de Hautefage-la-tour et l'EPFNA
<b>B-2024-233</b>	VII.02.Convention de réalisation n°47-24-157 pour la requalification d'une friche hospitalière entre la commune de Casteljaloux, la Communauté de commune des Coteaux des Landes de Gascogne et l'EPFNA
<b>B-2024-234</b>	VII.03.Convention de réalisation n°47-24-138 en faveur de la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA
<b>B-2024-235</b>	VII.04.Convention réalisation n°47-24-139 pour la requalification de fonciers dégradés entre la commune de Puch-d'Agenais et l'EPFNA
<b>B-2024-236</b>	VIII.01.Convention de réalisation n°79-24-140 pour la requalification de l'îlot du Lion d'Or entre la Commune de Nueil-Les-Aubiers, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA
<b>B-2024-237</b>	IX.01.Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°86-19-012 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Angles-sur-l'Anglin, la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut et l'EPFNA
<b>B-2024-238</b>	IX.02.Avenant n° 1 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-19-127 d'action foncière pour le développement économique, culturel et de logements entre la commune de Chauvigny, la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA
<b>B-2024-239</b>	X.01.Convention de réalisation n°87-24-159 pour le maintien d'un cabinet médical entre la commune de Bujaleuf et l'EPFNA
<b>B-2025-001</b>	I.1.Avenant n°5 de prorogation à la convention opérationnelle n°16-19-096 d'action foncière pour la requalification d'un entrepôt en vue d'une opération mixte entre la commune de Roulet Saint Estephe, la Communauté d'agglomération Grand Angoulême et l'EPFNA
<b>B-2025-002</b>	I.2.Avenant n°1 de mise en œuvre d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°17-20-047 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg d'Andilly-les-marais entre la commune d'Andilly-les-marais (17), et l'EPFNA
<b>B-2025-003</b>	I.3.Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention réalisation N°19-24-093 pour la reconversion de la minoterie entre la Commune d'Egletons et l'EPFNA
<b>B-2025-004</b>	I.4.Avenant n°1 de modification du périmètre et de durée a la convention de réalisation n°33-23-111 « 9/11 avenue Charles de Gaulle » entre la commune de Martillac et l'EPFNA
<b>B-2025-005</b>	I.5.Avenant n°1 de prorogation a la convention opérationnelle n°47-19-155 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Monségur et l'EPFNA

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte-rendu.

# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-04-01-00007

arrêté du 1er avril 2025 portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse de mutualité sociale agricole de la Dordogne, de la Caisse de mutualité sociale agricole du Lot et Garonne à la Caisse de mutualité sociale agricole Dordogne Lot et Garonne



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Économie,  
de l'Emploi, du Travail,  
et des Solidarités**

**- 1 AVR. 2025**

**ARRÊTÉ du**

**Portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne,  
de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole du Lot-et-Garonne  
à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Dordogne-Lot-et Garonne**

**Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

Vu le code de la sécurité sociale, notamment ses articles L.216-2 et D.216-3 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 1084 et 1085 ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2024 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État, dans les régions et départements ;

Vu les procès-verbaux des assemblées générales de dissolution des Caisse de Mutualité Sociale Agricole des départements de la Dordogne en date du 19 juin 2009 et de Lot-et-Garonne en date du 3 juin 2009 ;

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de constitution de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Dordogne-Lot-et Garonne en date du 17 mars 2010 ;

**ARRÊTE**

**Article 1** : La propriété des immeubles appartenant à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne, dont les références sont indiquées sur l'état annexé au présent arrêté, est dévolue de plein droit à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Dordogne-Lot-et Garonne

**Article 2** : Les biens, droits et obligations de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne, afférents aux immeubles indiqués sont pris en charge dans la forme où il se trouvent par la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Dordogne-Lot-et Garonne.

**Article 3** : Le présent arrêté qui comporte 3 pages dont 1 annexée, constitue un acte public à caractère authentique sera publié auprès des services chargés de la publicité foncière compétents au regard des immeubles référencés.

4b, esplanade Charles-de-Gaulle  
33000 BORDEAUX  
[www.prefectures-regions.gouv.fr](http://www.prefectures-regions.gouv.fr)



**Article 4** : Le présent acte est dispensé de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière en vertu des articles 1084 et 1085 du Code général des Impôts. En outre, en vertu des articles 1085 et 879 du Code général des Impôts, les transferts objet du présent acte, ne donnent pas lieu à la perception de droits d'enregistrements, de taxe de publicité foncière, de la contribution de sécurité immobilière ou de tous droits fiscaux.

**Article 5** : Monsieur le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales d'Aquitaine et Monsieur le Directeur Régional des Finances publiques d'Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Région Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le - 1 AVR. 2025

P/ Le Préfet de région

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

pour le Préfet  
Le Commissaire  
M. L. L.  
M. L. L.  
M. L. L.

**ANNEXE 1**

**Tableau relatif à l'identification des bâtiments**

Arrêté Préfectoral portant dévolution du patrimoine immobilier de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne, de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole du Lot-et-Garonne, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole Dordogne-Lot-et-Garonne

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	NATURE DU SITE	CONTENANCE	REFERENCES CADASTRALES	ORIGINE DE LA PROPRIETE	REFERENCE FONCIERE
Place du général Leclerc	Terrain	23 ca	AY 376	Transfert suite dissolution au 31 décembre 1962 des Caisses Mutuelles d'Allocations Familiales, d'Assurances Sociales, d'Assurance Vieillesse et d'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles et création au 1er janvier 1963 de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne	Conservation des hypothèques de Périgueux, le 14 octobre 1964 volume 2688 n°12, selon dépôt Maître Chouzenoux de pièces de fusion constatant le transfert de de la Caisse Mutuelle d'Allocations Familiales Agricoles du département de la Dordogne (dissoute au 31.12.1962) à la caisse de Mutualité Sociale Agricole de la Dordogne au 1er janvier 1963.

