



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-143**

PUBLIÉ LE 18 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-19-00011 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations CA-2025-044 à

CA-2025-047 (72 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-06-19-00011

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations
CA-2025-044 à CA-2025-047

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-044

Suivi du dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (années 2024-2025)

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° 2025-242 du 17 mars 2025,

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,

- APPROUVE la suppression des aides octroyées aux projets suivants et AUTORISE le Directeur général à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de résilier lesdites conventions (enveloppes 1 et 2 uniquement) :
 - o Rilhac-Rancon (87) – Avenue de la Libération – Limoges Habitat : 220 000 € (enveloppe 1)
 - o OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lots DC1-DC2 – Clairsienne : 360 000 € (enveloppe 2)
 - o OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot EB2a – Clairsienne : 335 000 € (enveloppe 2)
 - o OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot EP8 – Vilogia : 350 000 € (enveloppe 2)
 - o OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lots EP9b – Vilogia : 70 000 € (enveloppe 2)
 - o Pons (17) – Résidence Michel – Domofrance : 310 000 € (enveloppe 3)

- APPROUVE les nouvelles aides octroyées aux projets suivants et AUTORISE le Directeur général à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de mettre à jour ces montants :
 - o Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente : 50 000 € (enveloppe 1)
 - o La Teste-de-Buch (33) - Route de Cazaux (FJT) – Gironde Habitat : 430 000 € (enveloppe 1)

- APPROUVE l'octroi d'aides aux nouveaux projets suivants et AUTORISE le Directeur général à signer avec les bailleurs sociaux concernés les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière :
 - o Saintes (17) – Rue de l'Abattoir – Semis : 111 600 € (enveloppe 1)
 - o Bordeaux (33) – 42 rue Du Hamel – Clairsienne : 80 000 € (enveloppe 1)
 - o La Teste-de-Buch (33) – Avenue de St-Exupéry – CDC Habitat : 300 000 € (enveloppe 1)
 - o La Teste-de-Buch (33) – Rue Jules Favre – 1001 Vies Habitat : 340 000 € (enveloppe 1)
 - o Migné-Auxances (86) – Rue des Peupliers – Ekidom : 60 000 € (enveloppe 1)

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 511 234 134 00033 - COGEX APE 8413


- APPROUVE l'octroi d'aides aux nouveaux projets suivants et AUTORISE le Directeur général à imputer la minoration SRU approuvée sur la cession à intervenir :
 - o Fourques-sur-Garonne (47) – Rues des Ecoles – Habitalys : 80 000 € (enveloppe 3)

La présidente du conseil d'administration, le 19 juin 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

10 JUIL 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Suivi du dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU (années 2024-2025)

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

Lors de ses séances du 9 octobre 2024, du 29 novembre 2024 et du 13 mars 2025, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'octroi d'une aide potentielle de 11,13 M€ au profit de 49 opérations susceptibles de créer 1 778 logements sociaux. Au global, ces opérations génèreraient 183,41 M€ de travaux et 15,04 M€ de montant de TVA induits.

Lors de la séance du 13 mars, un point avait également été fait sur les perspectives de mise en chantier des opérations bénéficiant du dispositif. Les retours des bailleurs sociaux laissaient entendre que plusieurs opérations ne pourraient finalement pas démarrer dans le délai imparti, notamment dans le secteur de l'OIN Bordeaux Euratlantique. Après échanges avec les services de l'Etat (SGAR, DREAL et DDT-M), il a été convenu de mettre à jour la liste des opérations, en retirant celles dont la mise en chantier a été fortement repoussée afin de pouvoir réattribuer les aides correspondantes à de nouvelles opérations.

Propositions d'annulation d'aides pour cause de non-réalisation des projets

Enveloppe 1 sur communes SRU (hors fonciers EPFNA) :

Limoges Habitat a transmis à l'EPFNA une copie de son courrier destiné à la commune de Rilhac-Rancon (87) actant le désaccord de cette dernière sur le projet de 22 LLS et repoussant sine die le démarrage des travaux. L'aide de 220 000 € peut donc être réintégrée dans le dispositif.

A noter : Il a été convenu avec les services de l'Etat de maintenir, à ce stade, les aides pour les 3 projets dont les travaux de construction ne vont a priori démarrer qu'en 2026 (rue Denis Papin à Angoulême, rue Georges Mérand à Arcachon et FJT à La Teste-de-Buch). Compte tenu de leur importance pour les territoires, les préfets de département devraient solliciter des dérogations pour maintenir l'éligibilité de ces projets.

Enveloppe 2 sur l'OIN :

Le "gel" des projets sur la rive droite de la Garonne, imposé par l'obligation de réaliser des études préalables sur la digue de protection, rend les opérations concernées incompatibles avec le dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU, par nature limité dans le temps. Les quatre opérations portées par Claisienne et Vilogia, sur le secteur ZAC Garonne Eiffel, représentent un volume d'aide de 1 115 000 € à réintégrer dans le dispositif.

A noter : Compte tenu des enjeux de production de LLS et de recherche d'équilibres financiers sur le secteur de l'OIN, qui prévalaient lors de l'élaboration dudit dispositif, l'EPFNA prends acte de la demande de l'Etat à ce que

l'EPFNA puisse accompagner ces projets, au travers du Fonds SRU, dès qu'ils seront devenus matures (dans le cadre d'un nouveau dispositif, qui reste à imaginer).

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

Le calendrier prévisionnel transmis par Domofrance pour son projet de 1 LLS sur la commune de Pons (17) ne permet pas d'envisager un démarrage de chantier avant janvier 2027. L'aide de 310 000 € fléchée vers cette opération est donc annulée.

Propositions d'ajustement des aides pour cause de modification des projets

Enveloppe 1 sur communes SRU (hors fonciers EPFNA) :

Le projet de démolition-reconstruction porté par Logélia sur la commune d'Angoulême (16), rue Denis Papin, passe de 6 à 5 logements. Les travaux de démolition, réalisés fin 2024 sans diagnostics préalables ni relevés intérieurs à cause de l'accès dangereux au site, ont en effet révélé l'existence de servitudes, qui rendent impossibles la réalisation d'un des logements. D'autres contraintes techniques sont également apparues (amiante, désordres structurels, sécurisation de façades, pose de capteurs...) générant des surcoûts et des retards pour le bailleur. Le Préfet de la Charente a écrit à l'EPFNA le 30 avril dernier pour exprimer l'importance de l'aide du Fonds SRU dans la réussite du projet. Le montant de l'aide accordée au projet passe donc de 60 000 € à 50 000 €.

Le projet de construction d'un foyer jeunes travailleurs (FJT) porté par Gironde Habitat sur la commune de La Teste-de-Buch (33) voit, lui aussi, son nombre de logements évoluer à baisse (43 au lieu de 51). Paradoxalement, cette réduction du nombre de logements s'accompagne d'une augmentation du nombre de places (57 au lieu de 51). La programmation a, en effet, été revue à la demande de la commune qui souhaitait que le FJT n'offre pas seulement des T1 mais également des T2 pour répondre à une demande exprimée par les jeunes travailleurs de pouvoir être hébergés en couple. Les bilans financiers actualisés fournis par le bailleur confirment le caractère indispensable de l'aide du Fonds SRU pour envisager une sortie opérationnelle. Le projet est, en outre, soutenu par les services de l'Etat car il répond à des besoins identifiés du territoire. Le montant de l'aide accordée au projet passe donc de 510 000 € à 430 000 €.

Propositions de nouvelles opérations aidées

Enveloppe 1 sur communes SRU (hors fonciers EPFNA) :

Il est proposé d'ajouter à la liste des opérations déjà aidées 5 nouvelles opérations (voir liste et fiches descriptives en annexes). Ces opérations représentent un total de 96 LLS et un volume d'aide de 891 600 €.

A noter : L'opération de la Semis sur Saintes consistant à acquérir les logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) auprès d'un promoteur, le Préfet de la Charente-Maritime a transmis à l'EPFNA une demande de dérogation au principe de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) prévu par le dispositif.

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

Il est proposé de flécher une partie des fonds de l'enveloppe 3 vers l'opération portée par Habitayls sur la commune Fourques-sur-Garonne (47), sur un foncier maîtrisé par l'EPFNA (voir fiche descriptive en annexe).

Ce projet porte sur un habitat inclusif, monté en partenariat avec l'UNA Fourques/Sainte-Marthe (association d'aide à domicile) et le CCAS de Fourques, comprenant 10 logements et des espaces partagés destinés à des personnes âgées de plus de 65 ans désireuses de partager un projet de vie sociale.

Le montant de l'aide attribuée serait de 80 000 €.

Tableau financier récapitulatif

	Bénéficiaires	Engagement financier maximum	Montants déjà attribués par le CA	Evolutions proposées au CA du 12 juin 2025		Reste disponible
				Aides annulées	Nouvelles aides	
Enveloppe n° 1 (SRU)	Bailleurs sociaux	10 240 000 €	7 699 176 €	- 310 000 €	891 600 €	
Enveloppe n° 2 (OIN) [5 M€ max]			2 655 000 €	- 1 115 000 €	- €	
<i>Sous-total</i>			10 354 176 €	- 1 425 000 €	891 600 €	419 224 €
Enveloppe n° 3 (zone détendue)	Communes	1 500 000 €	780 000 €	- 310 000 €	80 000 €	950 000 €
<i>Total</i>		11 740 000 €	11 134 176 €	- 1 735 000 €	971 600 €	1 369 224 €

Suite du dispositif

Au vu de la consommation des crédits, il ne semble pas opportun d'actionner la clause de revoyure à mi-2025 prévue dans le dispositif et qui permettait d'augmenter, le cas échéant, les montants plafonds par enveloppe afin de flécher l'aide vers de nouvelles opérations.

Les services de l'Etat vont cependant engager un travail d'identification, avec l'aide de l'URHLM, des éventuelles opérations qui pourraient être éligibles au dispositif et ainsi bénéficier des crédits encore disponibles.

A noter : Un bilan détaillé du dispositif sera réalisé en fin d'année.

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

- **D'approuver la suppression des aides octroyées aux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de résilier lesdites conventions (enveloppes 1 et 2 uniquement) :**
 - **Rilhac-Rancon (87) – Avenue de la Libération – Limoges Habitat : 220 000 € (enveloppe 1)**
 - **OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lots DC1-DC2 – Clairsienne : 360 000 € (enveloppe 2)**
 - **OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot EB2a – Clairsienne : 335 000 € (enveloppe 2)**
 - **OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot EP8 – Vilogia : 350 000 € (enveloppe 2)**
 - **OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lots EP9b – Vilogia : 70 000 € (enveloppe 2)**
 - **Pons (17) – Résidence Michel – Domofrance : 310 000 € (enveloppe 3)**

- **D'approuver les nouveaux montants des aides octroyées aux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de mettre à jour ces montants :**
 - **Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente : 50 000 € (enveloppe 1)**
 - **La Teste-de-Buch (33) - Route de Cazaux (FJT) – Gironde Habitat : 430 000 € (enveloppe 1)**

- **D'approuver l'octroi d'aides aux nouveaux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière :**
 - **Saintes (17) – Rue de l'Abattoir – Semis : 111 600 € (enveloppe 1)**
 - **Bordeaux (33) – 42 rue Du Hamel – Clairsienne : 80 000 € (enveloppe 1)**
 - **La Teste-de-Buch (33) – Avenue de St-Exupéry – CDC Habitat : 300 000 € (enveloppe 1)**
 - **La Teste-de-Buch (33) – Rue Jules Favre – 1001 Vies Habitat : 340 000 € (enveloppe 1)**
 - **Migné-Auxances (86) – Rue des Peupliers – Ekidom : 60 000 € (enveloppe 1)**

- **D'approuver l'octroi d'aides aux nouveaux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à imputer la minoration SRU approuvée sur la cession à intervenir :**
 - **Fourques-sur-Garonne (47) – Rues des Ecoles – Habitalys : 80 000 € (enveloppe 3)**

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 lgts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
16	Angoulême	SRU	MOD	Logélia Charente	Rue Pierre Sémard	Non	0	26	26	10 000 €	260 000 €	29/07/2024	FJT	04/11/2024	208 000,00 €	Acompte versé le 16/04/2025
16	Angoulême	SRU	MOD	Logélia Charente	Rue Denis Papin	Non	6	0	6	10 000 €	60 000 €	Mars 2026		28/10/2024		OS au 1er trimestre 2026 et 1 LLS de moins (mail de Mme SALLET du 11/03) -> Courrier du préfet reçu le 05/05 pour demander le maintien de l'aide
17	Aytré	Déficitaire SRU	CO-MO	OPH de l'Agglomération de La Rochelle	ZAC de Bongraine lot E	Non	20	0	20	5 000 €	100 000 €	Juillet 2025		21/10/2024		OS fin juin (Mail de Mme CLAUDEL du 19/05)
17	Châtelainon-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		04/11/2024	104 000,00 €	Acompte versé le 21/11/24
17	Dompierre-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Habitat 17	Rue de la Garobe (Domaine de Fissac)	Non	11	0	11	10 000 €	110 000 €	Septembre 2025		06/11/2024		OS en septembre (Mail de Mme BOURDEL du 20/05)
17	La Tremblade	Carencée SRU	MOD	Clairsienne	Rue des Riveaux	Non	17	0	17	10 000 €	170 000 €	06/12/2024		24/10/2024	136 000,00 €	Acompte versé le 12/02/25
17	Puilbureau	Déficitaire SRU	MOD	L'Escale	Fief Baillac	Non	8	21	29	10 000 €	290 000 €	Septembre 2025	Pension de famille	28/10/2024		Mail de M. JEAN du 15/05
17	Saujon	Déficitaire SRU	MOD	Coop Charente Maritime Habitat	Chemin de la Ménagerie	Non	18	0	18	10 000 €	180 000 €	Juillet 2025		14/11/2024		OS en juillet (Mail de M. RIGOLET du 19/05)
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		12/11/2024		Chantier démarré / Dde d'acompte en attente (Mail de M. RIGOLET du 19/05)
17	St-Georges de Didonne	Carencée SRU	MOD	Clairsienne	Chemin de Margite	Oui & Non	46	0	46	10 000 €	460 000 €	Septembre 2025		24/10/2024		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 €	Octobre 2025		12/11/2024		OS en septembre ou octobre (Mail de M. RIGOLET du 19/05)
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	21/10/2024		Mail de M. DESHOULIERES du 06/02/2025 -> Mail relance LA du 20/05
17	Vaux-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Noalis	Rue des Violettes	Non	10	0	10	10 000 €	100 000 €	Juillet 2025		21/10/2024		Mail de M. DESHOULIERES du 06/02/2025 -> Mail relance LA du 20/05
17	Vaux-sur-Mer	Déficitaire SRU	MOD	Coop Charente Maritime Habitat	Rue des Guérets	Non	13	0	13	10 000 €	130 000 €	Juillet 2025		12/11/2024		OS en juillet (Mail de M. RIGOLET du 19/05)
24	Bergerac	Carencée SRU	MOD	Mésolia	Avenue Aristide Briand	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	19/03/2025		19/11/2024	160 000,00 €	Acompte versé le 18/04/2025
33	Arcahon	Carencée SRU	CO-MO	Domofrance	Rue Georges Méran	Non	62	0	62	10 000 €	620 000 €	4ème trimestre 2026		22/10/2024		Démarrage tranche 1 en septembre 2025 par le promoteur (échange tél du 21/02/2025 avec Mme COPPIN) -> Dde de dérogation en attente de réception
33	Bordeaux	Déficitaire SRU	MOD	CDC Habitat	Brazza C12 (ZAC)	Non	117	0	117	5 000 €	5 000 €	Septembre 2025		14/11/2024		Mail de Mme SCHMITT du 15/05
33	Bouliac	Carencée SRU	MOD	Mésolia	Domaine de Palinois	Non	20	0	20	10 000 €	200 000 €	Septembre 2025		15/11/2024		Mail de M. SUREDA du 15/05
33	Cestas	Déficitaire SRU	MOD	Clairsienne	Chemin de Trigan	Non	34	0	34	10 000 €	239 176 €	18/12/2024		24/10/2024	191 340,80 €	Acompte versé le 12/02/25
33	Gujan-Mestras	Carencée SRU	MOD	Domofrance	Rue Lespurgères	Non	19	0	19	10 000 €	190 000 €	Septembre 2025		05/11/2024		Mail de M. MANDEFIELD du 03/02/2025
79	Bressuire	Déficitaire SRU	MOD	L'Escale	Rue de la Chaize	Non	0	20	20	10 000 €	200 000 €	01/12/2024	Pension de famille	24/10/2024	160 000,00 €	Acompte versé le 19/03/2025
79	Bressuire	Déficitaire SRU	MOD	Solha	Rue des Cordeliers	Non	0	8	8	10 000 €	80 000 €	Juin 2025	Logts pour personnes avec handicap	23/10/2024		Echange tél du 12/02/2025 avec M. BECH (en attente accord sub Fondation Abbé Pierre 130 KE)
79	Mauléon	Déficitaire SRU	MOD	Deux-Sèvres Habitat	Place Mauléon-Kirkel	Non	11	0	11	10 000 €	110 000 €	Juillet 2025		24/10/2024		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		07/11/2024		Echange tél du 12/02 avec M. BRAULT (dépot 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 €	Juillet 2025		22/11/2024		Mail de M. GAUDIN du 15/05
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	23/10/2024		Chantier démarré / Dde d'acompte en attente (Mail de M. RIGOLET du 19/05)
TOTAL							519	103	622		5 334 176 €				959 340,80 €	

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 lgts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
17	Aytré	Déficitaire SRU	CO-MO	OPH de l'Agglomération de La Rochelle	ZAC de Bongraine lot 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 -> Mail relance LA du 20/05
17	St-Xandre	Carencée SRU	VEFA	Habitat 17	ZAC Fief des Dompierres	Non	42	0	42	5 000 €	210 000 €	Décembre 2025				OS fin 2025 (Mail de Mme BOURDEL du 20/05)
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 (BO LLS familiaux)
33	La Teste-de-Buch	Carencée SRU	MOD	Gironde Habitat	Route de Cazaux (FJT)	Non	0	51	51	10 000 €	510 000 €	2ème trimestre 2026	FJT			Courrier Gfi reçu le 20/03 : le projet va descendre à 43 LLS à la demande de la Commune (T1 et T2) -> Dde des services de l'Etat de conserver le dossier
33	Libourne	SRU	MOD	Noalis	Quai de l'Isle (Yellome)	Non	0	18	18	10 000 €	180 000 €	08/01/2024	Résidence Jeunes Actifs	14/01/2025	144 000,00 €	Acompte versé le 24/01/25
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 €	Opé abandonnée				Courrier du bailleur : projet abandonné car la commune refuse de signer le PC
TOTAL							218	69	287		2 365 000 €				144 000,00 €	

TOTAL APPROUVE CA SRU	737	172	909	7 699 176 €	1 103 340,80 €
TOTAL APPROUVE CA OIN	367	411	778	2 655 000 €	
TOTAL APPROUVE CA	1104	583	1687	10 354 176 €	

3 - Liste des opérations proposées à l'annulation au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025 pour cause de non-réalisation dans le délai du dispositif

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Baillieur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé
87	Rilhac-Ranceon	Déficitaires SRU	MOD	Limoges-Habitat	Avenue de la Libération	Non	22	0	22	10 000 €	220 000 €	Opé-abandonnée			
TOTAL							-22	0	-22		-220 000 €				

Courrier du bailleur : projet abandonné car la commune refuse de signer le PC

4 - Liste des opérations mises à jour au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025 pour cause de réduction du nombre de logements

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Baillieur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
16	Angoulême	SRU	MOD	Logélia Charente	Rue Denis Papin	Non	5	0	5	10 000 €	50 000 €	Mars 2026		28/10/2024		
33	La Teste-de-Buch	Carencées SRU	MOD	Gironde Habitat	Route de Cazaux (FJT)	Non	0	43	43	10 000 €	430 000 €	2ème trimestre 2026	FJT			
TOTAL							5	43	48		480 000 €					
Différence / vote initial							-1	-8	-9		-90 000 €					

OS au 1er trimestre 2026 et 1 LLS de moins (mail de Mme SALLET du 11/03) -> Courrier du préfet reçu le 05/05 pour demander le maintien de l'aide
 Courrier GH reçu le 20/03 : le projet va descendre à 43 LLS à la demande de la Commune (T1 et T2) -> Ode des services de l'Etat de conserver le dossier

5 - Liste des nouvelles opérations présentées au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Baillieur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts aidés	Aide/ltg	Aide potentielle	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
17	Saintes	Déficitaires SRU	VEFA	Semis	Rue de l'Abattoir	Non	18	0	18	6 200 €	111 600 €	3ème trimestre 2025				
33	Bordeaux	Déficitaires SRU	MOD	Clairienne	42 rue Du Hamel	Non	8	0	8	10 000 €	80 000 €	15/10/2025				
33	La Teste-de-Buch	Carencées SRU	MOD	CDC Habitat	Avenue de St-Exupéry	Non	30	0	30	10 000 €	300 000 €	2ème trimestre 2025				
33	La Teste-de-Buch	Carencées SRU	MOD	1001 Vies Habitat	Rue Jules Favre	Non	34	0	34	10 000 €	340 000 €	Septembre 2025				
86	Migné-Auxances	Déficitaires SRU	MOD	Ekidom	Rue des Peupliers	Non	6	0	6	10 000 €	60 000 €	2ème trimestre 2025				
TOTAL							96	0	96		891 600 €					
TOTAL SRU CA 12/06							73	-8	65		581 600 €					
TOTAL OIN CA 12/06							-209	-40	-249		-1 115 000 €					
TOTAL CA 12/06							-136	-48	-184		-533 400 €					

Ode de dérogation / Le déficit d'opération prévisionnel est de 111 072,25 €

Démolition-reconstruction / 32 % de FP

Autofinancement négatif à 30 ans (-3,22 %) / AO Fait

PC en attente de réception / AO en mai-juin / Démarrage tx en septembre

Déficit d'opération annoncé à 252 K€

TOTAL GENERAL SRU	810	164	974	8 280 776 €	1 103 340,80 €
TOTAL GENERAL OIN	158	371	529	1 540 000 €	412 000,00 €
TOTAL SRU & OIN	968	535	1503	9 820 776 €	1 515 340,80 €
Montant aide potentiellement disponible					
				419 224 €	

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 lgts aidés	Aide/logt	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier de l'Ars (opé LUMI)	Bordeaux	4.6a	MOD	Clairsienne	0	192	192	64	5 000 €	320 000 €	13/03/2025	Résidence universitaire	24/10/2024		Dde d'acompte en cours d'instruction
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	21/11/2024		Dde d'acompte en cours d'instruction -> Courrier envoyé au bailleur le 13/05 (dde infos sur clause acte de vente EPABE)
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.21c	MOD	Gironde Habitat	64	0	64	64	5 000 €	320 000 €	03/06/2024		20/11/2024	256 000 €	Acompte versé le 03/12/24
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	29/10/2024	156 000 €	Acompte versé le 02/01/25
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	DC1-DC2	VEFA	Clairsienne	72	0	72	72	5 000 €	360 000 €			24/10/2024		Sujet digne (mail de M. COSTILLE du 03/12/2024)
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	EB2a	VEFA	Clairsienne	67	0	67	67	5 000 €	335 000 €			24/10/2024		Sujet digne (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 €			19/11/2024		Sujet digne (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 €		Résidence sociale	28/11/2024		Sujet digne (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		22/10/2024		Dde d'acompte reçue mais incomplète -> Mail de relance de LM le 16/04
ZAC Saint-Jean Belcier	Centre d'affaires Armagnac	Bordeaux	8.3c	VEFA	Aquitanis	40	0	40	40	5 000 €	200 000 €	Décembre 2025		22/10/2024		OS en novembre (Mail de Mme SABAROTS du 13/02/2025)
TOTAL						367	411	778	531		2 655 000 €					412 000 €

2 - Liste des opérations proposées à l'annulation au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025 pour cause de non-réalisation dans le délai du dispositif

Secteur	Quartier	Commune	Code lot	Montage	Bailleur	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb lgts aidés	Aide/logt	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé	
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	DC1-DC2	VEFA	Clairsienne	72	0	72	72	5 000 €	360 000 €	3ème trimestre 2027				
ZAC Garonne Eiffel	Belvédère	Bordeaux	EB2a	VEFA	Clairsienne	67	0	67	67	5 000 €	335 000 €	2ème trimestre 2026				
ZAC Garonne Eiffel	Souys Richelieu Nord	Floirac	EP8	CO-MO	Vilogia	70	0	70	70	5 000 €	350 000 €	4ème trimestre 2026				
ZAC Garonne Eiffel	Souys Richelieu Nord	Floirac	EP9b	CO-MO	Vilogia	0	40	40	14	5 000 €	70 000 €	4ème trimestre 2026	Résidence sociale			
TOTAL						-209	-40	-249	-223		- 1 115 000 €					
TOTAL GENERAL OIN						158	371	529	308		1 540 000 €					412 000 €

Enveloppe 3 - Zone détendue (fonciers EPFNA)

Montant plafond : 1,5 M€

1 - Liste des opérations validées aux CA de l'EPFNA du 09/10/2024 et du 13/03/2025

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	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
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 intergéré
19	Tulle	Zone détendue Non SRU	ACV	MOD	Enéat	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	
TOTAL								71	20	91	78		780 000 €		

Mail de VL du 04/02/2025

2 - Liste des opérations annulées au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025 pour cause de non-réalisation dans le délai du dispositif

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	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
TOTAL								-24	-20	-44	-31		-310 000 €		

3 - Liste des nouvelles opérations présentées au CA de l'EPFNA du 12 juin 2025

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
47	Fourques-sur-Garonne	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Habitatys	Rue des Ecoles	Oui	0	10	10	10	8 000 €	80 000 €	4ème trimestre 2025	Habitat partagé séniors
TOTAL								0	10	10	10		80 000 €		
TOTAL CA 12/06								-24	-10	-34	-21		-230 000 €		
TOTAL GENERAL ZONE DETENDUE								47	10	57	57		550 000 €		
								Montant aide potentiellement disponible				950 000 €			

CAHIER SPÉCIAL

2024 - 2025

Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine

VOL.3

Présentation des dossiers
soumis au CA du 12/06/25

MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU FONDS SRU POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL





commune
SRU

CHARENTE-MARITIME (17)

SAINTES



Ce projet, engagé depuis plusieurs années, s'inscrit dans une démarche de diversification de l'offre de logement sur le territoire, combinant accession à la propriété et logement social. Le programme a reçu l'agrément de l'Etat en 2022 mais le porteur de projet a sollicité un soutien financier complémentaire, en raison de retards accumulés au cours de la phase de montage et des ajustements réglementaires survenus, ayant entraîné des surcoûts.

L'existant /



Le projet /



Programme Rue de l'Abattoir

- Acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux édifiés sur 2 lots du lotissement «Les Villas du Vallon»
- 34 parcelles en accession à la propriété
- Objectifs énergétiques et environnementaux ambitieux pour une meilleure maîtrise des charges de fluides : label Effinergie, label BEE et option TFPB de PRESTATERRRE



Bailleur Semis



Nombre de logements aidés

18



Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS
6	12	-



Montant des travaux (TTC)

2 121 328 €



Montant de l'aide

111 600 €



Date prévisionnelle de démarrage du chantier

3^{ème} trimestre 2025



commune
SRU

GIRONDE (33)

BORDEAUX



Bordeaux



Clairsienne accompagne la Métropole de Bordeaux dans la reconstruction d'immeubles très dégradés du centre-ville, dont un classé monument historique dans le quartier de Saint-Michel. Initialement prévue, sa réhabilitation a été écartée en 2023 après un diagnostic structural et un scénario de démolition-reconstruction a été retenu.

L'existant /



Le projet /



Programme

42 rue du Hamel

- Construction d'un bâtiment R+4 avec façade sur rue construite sur toute la longueur de la parcelle, raccordée aux 2 constructions mitoyennes
- Implantation compacte l'immeuble pour favoriser une cour arrière plus profonde
- Puits de jour traversant pour apporter une 2^{de} source de lumière et de ventilation à l'ensemble des logements (hors T2 au rdc)



Bailleur

Clairsienne



Nombre de logements aidés

8



Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS
4	4	-



Montant des travaux (TTC)

2 088 575 €



Montant de l'aide

80 000 €



Date prévisionnelle de démarrage du chantier

3^{ème} trimestre 2025

commune
SRU

GIRONDE (33)

LA TESTE-DE-BUCH

Cette opération de densification 100% locative sociale prévoit la construction de 30 logements locatifs sociaux sur un foncier idéalement situé en façade d'une avenue menant au centre-ville, à la place des anciens boxes de stationnement de la résidence Commandant Marzac.

La Teste-de-Buch



L'existant /



Le projet /

**Programme**
Avenue Saint-Exupéry

- Morphologie complexe des constructions imposée par les prescriptions paysagères et architecturales de la ville
- Jeu de toitures avec de grands avant-toits créant un épannelage évoquant les villages d'ostréiculteurs

**Bailleur**
CDC Habitat**Nombre de logements aidés**
30**Classification des logements**

PLAI	PLUS	PLS
13	12	5

**Montant des travaux (TTC)**
3 488 516 €**Montant de l'aide**
300 000 €**Date prévisionnelle de démarrage du chantier**
2^{ème} trimestre 2025



commune
SRU

GIRONDE (33)

LA TESTE-DE-BUCH

La Teste-de-Buch



68

Initiée en 2022 sur le site d'une ancienne caserne, cette opération a été entièrement reprise par 1001 Vies Habitat après le retrait de l'opérateur privé et de l'architecte. Face aux retards et aux impacts financiers, le projet a été optimisé : passage de 64 à 68 logements, création d'un parking en rez-de-chaussée et démolition d'un bâtiment existant initialement conservé afin d'optimiser le projet et rationaliser le bâti.

L'existant /



Le projet /



Programme
Rue Jules Favre

- Construction (après démolition des 3 bâtiments existants) de 3 collectifs en R+1 et 2 avec parkings en RDC, pour un total de 64 logements sur une surface de plancher d'environ 3700 m².
- Le projet répondra aux exigences de la RE 2020 et vise l'obtention de la certification délivrée par Cerqual NF Habitat



Bailleur
1001 Vies Habitat



Nombre de logements aidés

6



Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS	LIBRES
13	11	10	34



Montant des travaux (TTC)

3 700 610 €



Montant de l'aide

340 000 €



Date prévisionnelle de démarrage du chantier
Septembre 2025


 commune
SRU

VIENNE (86)

MIGNÉ-AUXANCES



Implanté sur une parcelle de 869 m² au cœur d'un quartier résidentiel, le projet adopte des volumes simples et adaptés à son environnement. Inspiré du bâti voisin, notamment rue de Poitiers, il reprend des formes en R+1 avec toitures à deux pentes et faible épaisseur, évoquant l'architecture traditionnelle de la maison individuelle..



L'existant /



Le projet /



Programme

Rue des peupliers

- Construction de 6 logements locatifs sociaux, d'un local vélo et de places de stationnements (réglementation environnementale RE2020)
- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle, création de la poche de stationnement sur une assiette foncière distincte et déploiement de jardinets en façade arrière pour les 3 logements au rdc



Bailleur

Ekidom



Nombre de logements aidés

6



Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS
-	6	-



Montant des travaux (TTC)

4 484 759 €



Montant de l'aide

210 000 €



Date prévisionnelle de démarrage du chantier
 2^{ème} trimestre 2025



zone
DÉTENDUE

LOT-ET-GARONNE (47)

FOURQUES-SUR-GARONNE



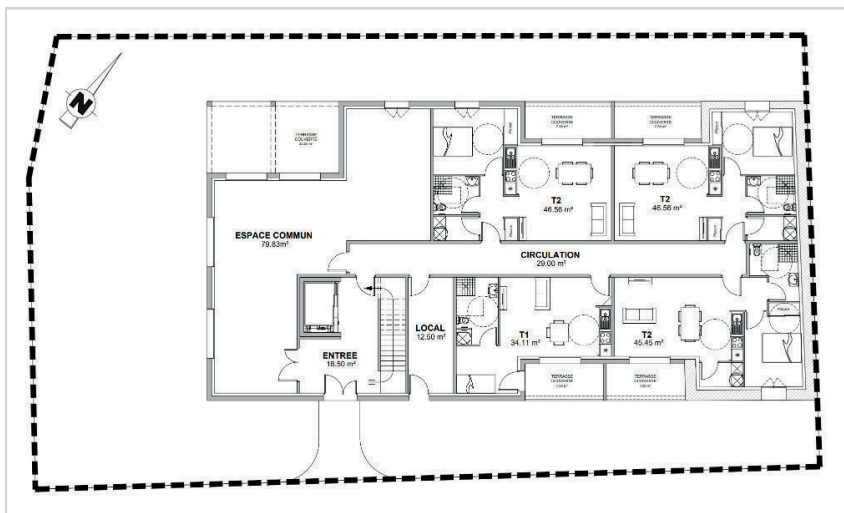
Fourques-sur-Garonne

Ce projet porte sur un habitat inclusif, monté en partenariat avec l'association d'aide à domicile UNA Fourques/Sainte-Marthe et le CCAS de Fourques, comprenant 10 logements et des espaces partagés destinés à des personnes âgées de plus de 65 ans désireuses de partager un projet de vie sociale.

L'existant /



Le projet /



Programme Rue des écoles

- Déconstructions des annexes situées à l'arrière de l'ancienne Poste
- Reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment constitué de 2 T1bis, d'une surface supérieure à 34 m², et de 8 T2, d'une surface d'environ 46 m², ainsi que de 118 m² d'espaces partagés situés à rez-de-chaussée. L'étage sera desservi par un ascenseur.



Bailleur Habitails



Nombre de logements aidés

10



Classification des logements

PLAI	PLUS	PLS
5	5	-



Montant des travaux (TTC)

1 207 806 €



Montant de l'aide

80 000 €



Date prévisionnelle de démarrage du chantier

2025



LISTE DES OPÉRATIONS

commune
SRU

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleurs	Adresse	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/lgt (€)	Aide potentielle (€)	Montant tvx TTC (€)
17	Saintes	Déficitaire SRU	VEFA	Semis	Rue de l'Abattoir	18	0	18	6 200	111 600	2 121 328
33	Bordeaux	Carencée SRU	MOD	Clairsienne	42 rue du Hamel	8	0	8	10 000	80 000	2 088 575
33	La Teste-de-Buch	Carencée SRU	MOD	CDC Habitat	Avenue de Saint-Exupéry	30	0	30	10 000	300 000	3 488 516
33	La Teste-de-Buch	Carencée SRU	MOD	1001 Vies Habitat	Rue Jules favre	68	0	68	10 000	340 000	3 700 610
86	Migné-Auxances	Carencée SRU	MOD	Ekidom	Rue des Peupliers	6	0	6	10 000	60 000	927 807
						130	0	130		891 600	12 326 836

TOTAL LLS

130



zone
DÉTENDUE

Dpt	Commune	Typologie commune	Montage	Bailleurs	Adresse	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb logts aidés	Aide/lgt (€)	Aide potentielle (€)	Montant tvx TTC (€)
47	Sainte-Livrade-sur-Lot	Zone détendue Non SRU	MOD	Domofrance	3-5 rue Eulalie Bonnal	6	0	6	10 000	60 000	1 084 296
						6	0	6		60 000	1 084 296

TOTAL LLS

6





CONTACTS

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf
CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX

contact@epfna.fr | 05 49 62 67 52

SUIVEZ NOS ACTUALITÉS



Ce document s'inscrit dans le cadre de la démarche RSE : usage raisonné de l'encre d'imprimerie
Directeur de la publication : Sylvain Brillet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 045

Avenant n°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,

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,

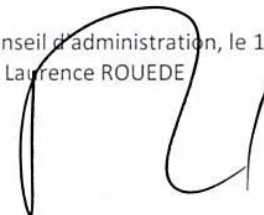
- APPROUVE l'avenant n°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 7 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 12/07/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)
- 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 60 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-035, de l'opération n°1718035011;
- 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

10 JUIL. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 19/06/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-

Avenant n°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,

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°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification entre la ville de Châtelailon-Plage, la communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 7 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 12/07/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17094)
- 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 60 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-035, de l'opération n°1718035011;
- 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 ;

La présidente du conseil d'administration, le 19/06/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 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 centres-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°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration foncière, de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 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
- 4) Avenant n°6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA
- 5) Avenant n°3 d'intégration de minoration 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

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.

Le budget 2025 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

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
Châtelailon-Plage n°17-18-035	1718035011	Densification d'une dent creuse en friche pour la création de 47 logements dont 21 logements locatifs sociaux	60 000 €	270 000 € (60 000 € de minoration Fonds propres et 210 000 € de minoration SRU)	4 250 €	270 000 €
Eyrans n°33-17-072	3317072001	Réalisation d'un programme 8 LLS et un commerce en centre-bourg	310 000 €	310 000 €	62 000€	310 000€
Castillon-la-Bataille n°33-19-028	3319028003	Réhabilitation de deux immeubles pour la réalisation de 6 logements sociaux et de commerces	113 000 €	113 000 €	27 927,65 €	113 000 €
Saint-Maixent-l'Ecole n°79-21-084	7921084002	Travaux de sécurisation d'urgence sur le bien Impasse des Essarts	83 000 €	223 000 €	223 705 €	323 000 €
CC Bassin de Marennes n° 17-18-072	1718072001	Requalification de la ZAE Les Grossines	40 000 €	40 000 €	0 €	40 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 12/06/2025			606 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025			931 000 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration foncière sur fonds propres

Projet : Production de 47 logements dont 45% de logements locatifs sociaux

CHATELAILLON-PLAGE (17) - Opération 9 chemin des Cordées

CA du 12 juin 2025

Convention

Commune d'intervention : 17340 CHATELAILLON-PLAGE (17-Charente-Maritime)

EPCI : CA de La Rochelle

Vote initial : 30/05/2018

Date prévue de fin de convention : **12/07/2026**

Montant engagé HT : **1 570 885,08 €** Montant Plafond : **7 000 000 €**

Fonciers

Section	N°	Adresse	Surface	Nature	Zonage PLU
AP	22	9 Chemin des Cordées	00ha 64a 54ca	Bâti	UL2

Le bien compte une maison à usage d'habitation dénommée « l'étang » édiflée d'un sous-sol sur rez-de-chaussée et premier étage. Le tout pour une superficie d'environ 150 m². Le bien compte également des abris, un double garage et un grand jardin. Il est mis à la disposition de la Commune.



Projet

Au titre de la convention opérationnelle, l'EPFNA intervient notamment sur l'ilot urbain dit « Chemin des Cordées » pour lequel la parcelle cadastrée AP 22, d'une surface cadastrale de 6 454 m², a été acquise par voie de préemption le 22 mars 2022 pour 1 500 000 € HT.

Un projet immobilier de 47 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux est attendu sur cette emprise foncière.

Suite à plusieurs années de négociations, il est prévu de rétrocéder le foncier pour 1 290 000 € à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la réalisation de ce programme immobilier permettant de développer l'offre en logements, notamment sociaux et de résorber une friche urbaine.

Par ailleurs, au titre du fonds SRU de l'EPFNA, une minoration foncière à hauteur de 10 000 € HT par logement locatif social a été voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 20 juin 2024.

Néanmoins, la découverte d'une poche de pollution engendre un surcoût d'opération de 160 000 € HT que la Commune a accepté de prendre en charge à hauteur de 100 000 € HT.

Dans ce contexte, il est proposé, au Conseil d'administration de l'EPFNA, l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA pour 60 000 € HT, soit 37,5% du surcoût pollution.

Le calendrier prévisionnel définit pour ce projet est le suivant :

- Dépôt PC : 05 juillet 2024 ;
- Obtention PC : novembre 2024 ;
- Signature promesse de vente : juin 2025 ;
- Signature de l'acte de vente : juillet 2025 ;

- Démarrage des travaux : acte de vente + 1 mois ;
- Livraison : date de démarrage des travaux + 48 mois

Bilan prévisionnel du projet

Sortie financière opération chemin des Cordées - Chatellaillon-Plage		
1/ Proposition de prise en charge pollution		
Surcoût pollution	160 000,00 €	
Prise en charge ville (2/3)	100 000,00 €	
Prise en charge EPFNA (1/3)	60 000,00 €	
2/ Estimation prix de vente		
	Accord avant surcoût pollution	Proposition après surcoût pollution
CF admissible	1 000 000 €	840 000 €
<i>Subvention ville 1 - déficit</i>	350 000 €	350 000 €
<i>Subvention ville 2 - pollution</i>	0 €	100 000 €
Total = prix de vente définitif	1 350 000 €	1 290 000 €
3/ Reste à charge		
	Accord avant surcoût pollution	Proposition après surcoût pollution
Prix de revient EPFNA (18/04/2025)	1 570 885,08 €	1 570 885,08 €
Prix de vente	1 350 000 €	1 290 000 €
Minoration fonds propres EPFNA	0 €	60 000 €
Minoration EPFNA SRU	210 000 €	210 000 €
Reste à charge Commune	10 885 €	10 885 €
		variable

Besoin en financement

Au 18 avril 2025, le coût de revient du portage et de la maîtrise foncière s'élevait à 1 570 885,08 € HT. Compte tenu de la détection d'une poche de pollution et du programme immobilier attendu, le déficit opérationnel pourrait être limité à environ 11 000 € HT si une minoration sur fonds propres de l'EPFNA est attribuée à hauteur de 60 000 € HT pour la prise en charge d'une partie du surcoût pollution que l'opérateur ne peut pas prendre en charge.

La raison du déficit s'explique par l'augmentation des coûts de construction, la réalisation d'un programme dense, la présence d'un bien à démolir, le traitement de la pollution et le projet composé de logements.

A ce titre, il est proposé d'attribuer une minoration foncière sur fonds propres d'un montant de 60 000 € HT.

Le reste à charge de la commune sera alors à ce jour d'environ 11 000 € HT.

Le projet vise à développer l'offre de logements, notamment sociaux sur la Commune qui en est déficitaire au titre de la loi SRU, en privilégiant le recyclage d'une friche urbaine, à l'extension urbaine. Cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements.

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification à Châtellailon-Plage

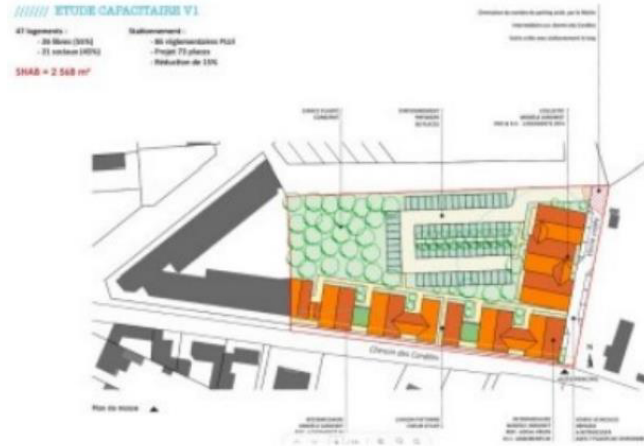


Situation générale : Commune urbaine de 6 227 habitants située dans la Communauté d'agglomération de La Rochelle, en Charente-Maritime (17). La ville est notamment accessible par accès routiers et ferroviaires (TER).



Enjeux : Maîtrise foncière d'un bien, vacant et sous densifié, pour développer l'offre de logements notamment sociaux

Programme : 47 logements dont 21 logements locatifs sociaux



Spécifique au bien, objet de la minoration sur fonds propres EPFNA :

Localisation : 9 chemin des Cordées

Identification : maison avec garage et jardin

Orientations/prescription attendues : Portage par l'EPFNA, revente à l'OPH de la CdA de La Rochelle avec une subvention de la Commune et des minérations EPFNA



Maison (vue depuis le chemin des Cordées)



Maison vue depuis la parcelle avec le garage/atelier



Planning :

Dépôt PC : 05 juillet 2024 ;

Obtention PC : novembre 2024 ;

Signature promesse de vente : juin 2025 ;

Signature de l'acte de vente : juillet 2025 ;

Démarrage des travaux : acte de vente + 1 mois ;

Livraison : date de démarrage des travaux + 48 mois

Convention opérationnelle d'action foncière pour la production de logements sociaux en densification à Châtelailon-Plage



Sortie financière opération chemin des Cordées - Chatelaillon-Plage

1/ Proposition de prise en charge pollution		
Surcoût pollution	160 000,00 €	
Prise en charge ville (2/3)	100 000,00 €	
Prise en charge EPFNA (1/3)	60 000,00 €	
2/ Estimation prix de vente		
	Accord avant surcoût pollution	Proposition après surcoût pollution
CF admissible	1 000 000 €	840 000 €
<i>Subvention ville 1 - déficit</i>	<i>350 000 €</i>	<i>350 000 €</i>
<i>Subvention ville 2 - pollution</i>	<i>0 €</i>	<i>100 000 €</i>
Total = prix de vente définitif	1 350 000 €	1 290 000 €
3/ Reste à charge		
	Accord avant surcoût pollution	Proposition après surcoût pollution
Prix de revient EPFNA (18/04/2025)	1 570 885,08 €	1 570 885,08 €
Prix de vente	1 350 000 €	1 290 000 €
Minoration fonds propres EPFNA	0 €	60 000 €
Minoration EPFNA SRU	210 000 €	210 000 €
Reste à charge Commune	10 885 €	10 885 €
		variable

Lors du portage foncier par l'EPFNA, **une poche de pollution a été découverte**. Des remblais contaminés ont été apportés sur site pour remblayer un ancien étang. Après de nombreuses investigations financées par le futur acquéreur (env. 100 000 € HT), un plan de gestion a permis d'affiner le chiffrage pour le traitement de cette pollution. Le surcoût pollution représente une enveloppe financière de 160 000 € HT. La Mairie a donné son accord pour prendre 100 000 € HT à sa charge (par le biais d'une subvention). Il resterait 60 000 € HT à prendre en charge.

Dans ce contexte, il est proposé, au Conseil d'administration de l'EPFNA, l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA pour 60 000 € HT, soit 37,5% du surcoût pollution.



**AVENANT N°4 D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE
À LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-18-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN
DENSIFICATION SUR LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE**

ENTRE

LA VILLE DE CHATELAILLON-PLAGE (17)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Châtelailon-Plage dont le siège est situé 20 boulevard de la libération, 17340 CHATELAILLON-PLAGE représentée par son maire, **Monsieur Stéphane VILLAIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++ ;

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

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

Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la CdA** » ;

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET** son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 7 février 2024 n° B-2024-003 en date du 12 février 2024 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre Châtelailon-Plage, la CdA La Rochelle et EPFNA

Paraphes

1

d'autre part,

PROJET

PRÉAMBULE

La Commune de Châtelailon-Plage (17) a convenu d'une convention opérationnelle tripartite avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) en date du 30 mai 2018 afin de permettre la conduite de projets de longs termes à vocation de logements en partie sociaux. Cette convention a fait l'objet de 3 avenants successifs, dont un dernier signé le 08 avril 2024 pour ajuster les périmètres d'intervention.

La Commune a été déclarée carencée, puis déficitaire en logements sociaux au titre de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). Elle souhaite poursuivre ses efforts en matière de production de logements sociaux, afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire.

Pour se faire, l'EPFNA intervient sur plusieurs emprises foncières stratégiques, pour le compte de la Commune, notamment 5 sites faisant l'objet d'une procédure d'expropriation en vue de la constitution d'une réserve foncière. L'arrêté portant déclaration d'utilité publique (DUP) a été obtenu le 6 mars 2020, puis prorogé par un arrêté en date du 04 mars 2025. Quant à l'arrêté de cessibilité, il a été obtenu le 10 mai 2022, suite à des négociations infructueuses avec les propriétaires. La maîtrise foncière est en cours de réalisation.

De plus, l'EPFNA intervient également sur l'îlot urbain dit « Chemin des Cordées » pour lequel la parcelle cadastrée AP 22, d'une surface cadastrale de 6 454 m², a été acquise par voie de préemption le 22 mars 2022 pour 1 500 000 € HT. Un projet immobilier de 47 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux est attendu sur cette emprise foncière. Suite à plusieurs années de négociations, il est prévu de rétrocéder le foncier pour 1 290 000 € à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour la réalisation de ce programme immobilier permettant de développer l'offre en logements, notamment sociaux et de résorber une friche urbaine. Par ailleurs, au titre du fonds SRU de l'EPFNA, une minoration foncière à hauteur de 10 000 € HT par logement locatif social a été voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 20 juin 2024.

Néanmoins, la découverte d'une poche de pollution engendre un surcoût d'opération de 160 000 € HT que la Commune a accepté de prendre en charge à hauteur de 100 000 € HT.

Ainsi, le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière, conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA le 12 juin 2025, pour la prise en charge à hauteur de 60 000 € HT du surcoût pollution.

Le stock financier de la présente convention est de 3 994 188,92 € HT au 23 avril 2025.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Attribution d'une minoration foncière

La convention opérationnelle n°17-18-035, entre la ville de Châtelailon-Plage, la CdA de La Rochelle et l'EPFNA, est complétée par un article 5 « minoration foncière ».

Article 5.- Minoration foncière

1- Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la prise en charge d'un surcoût pollution de 160 000 € pour la réalisation d'un programme immobilier de 47 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux. Le projet vise à développer l'offre de logements, notamment sociaux sur la Commune qui en est déficitaire au titre de la loi SRU, en privilégiant le recyclage d'une friche urbaine, à l'extension urbaine.

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre Châtelailon-Plage, la CdA La Rochelle et EPFNA

Paraphes

3

Selon des études et diagnostics menés depuis 2024, le surcoût pollution résulterait de la présence de remblais contaminés au niveau d'un ancien étang aménagé entre 1937 et 1945 sur la parcelle. Le niveau de pollution n'est pas compatible avec la réalisation du programme immobilier attendu. Il est nécessaire de traiter la pollution afin de rendre le site compatible. Un plan de gestion a été remis en février 2025.

2- Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA

Par **délibération n°CA-2025-++ en date du ++ 2025** et afin d'accompagner la collectivité dans ce projet, le montant proposé au Conseil d'Administration de l'EPFNA a été de 60 000 € HT. Il correspond à une prise en charge de 37,5% du surcoût pollution estimé de 160 000 € HT. Les 100 000 € HT restants feront l'objet d'une subvention allouée par la ville de Châtelailon-Plage, soit 62,5% du montant du surcoût estimé.

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

3- 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 opérationnelle n°17-18-035 demeurent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

**La Commune
de Châtelailon-Plage**
représentée par son Maire,

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

Stéphane VILLAIN

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur +++ n° +++ du ++ 2025 ;**

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre Châtelailon-Plage, la CdA La Rochelle et EPFNA

Paraphes

4

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

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-046

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration, entre la commune d'Eyrans, la communauté de communes de l'estuaire 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,

Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

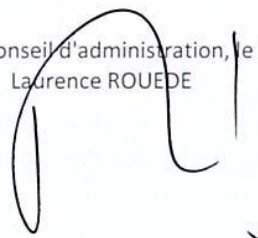
- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration, entre la commune d'Eyrans, la communauté de communes de l'estuaire et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 680 000 € 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 D'EYRANS (33161)
- 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 310 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-17-072, de l'opération n°3317072001 ;
- 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

10 JUIL. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 19/06/2025
Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 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 centres-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°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration foncière, de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 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
- 4) Avenant n°6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA
- 5) Avenant n°3 d'intégration de minoration 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

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.

Le budget 2025 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

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
Châtelailon-Plage n°17-18-035	1718035011	Densification d'une dent creuse en friche pour la création de 47 logements dont 21 logements locatifs sociaux	60 000 €	270 000 € (60 000 € de minoration Fonds propres et 210 000 € de minoration SRU)	4 250 €	270 000 €
Eyrans n°33-17-072	3317072001	Réalisation d'un programme 8 LLS et un commerce en centre-bourg	310 000 €	310 000 €	62 000€	310 000€
Castillon-la-Bataille n°33-19-028	3319028003	Réhabilitation de deux immeubles pour la réalisation de 6 logements sociaux et de commerces	113 000 €	113 000 €	27 927,65 €	113 000 €
Saint-Maixent-l'Ecole n°79-21-084	7921084002	Travaux de sécurisation d'urgence sur le bien Impasse des Essarts	83 000 €	223 000 €	223 705 €	323 000 €
CC Bassin de Marennes n° 17-18-072	1718072001	Requalification de la ZAE Les Grossines	40 000 €	40 000 €	0 €	40 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 12/06/2025			606 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025			931 000 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration foncière Fonds propres Projet : réhabilitation de l'Hôtel des voyageurs – Eyrans (33)

CA – 12 juin 2025

Commune	EYRANS (33)
Convention	N° 33-17-072
Date de début	16 mai 2018
Date de fin	28/02/2027
Montant plafond	500 000€
Montant engagé	131 910,45€

Foncier concerné :

Type de bien	Ancien hôtel-restaurant avant la seconde guerre mondiale abandonné depuis les années 90
Parcelles	B n°414
Adresses	20 route de la citadelle
Surface	1 545m ² dont 506m ² de surface utile
Zonage PLU	Carte communale



Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX • Tél : 05 49 62 67 52 • Fax: 05 49 62 98 97 • contact@epfna.fr • www.epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413Z

Projet :

Le projet prévoit la démolition et le désamiantage d'un bâti très dégradé pour la réalisation d'un programme de 8 logements sociaux neufs en centre-bourg :

- 5 logements individuels : 3 T3 / 2 T4
- 3 logements collectifs : 1 T1 bis / 1 T2 / 1 T3
- 5 PLUS / 3 PLAI
- 1 local commercial d'environ 70m²

Subventions mobilisées :

	Nb logts concernés	€/logt	Montant €
Subvention socle Etat	5 PLUS	0	0
	3 PLAI	4 600	13 800€
Subvention socle CD33	5 PLUS	2 500	12 500€
	3 PLAI	4 500	13 500€
Subvention Fabriqu'cœur Réhabilitation sociale et solidaire	3 PLUS	8 000	24 000€
	2 PLAI	8 000	16 000€
Prime Parc public de pays	5 PLUS	7 500	37 500€
	3 PLAI	15 500	46 500€
Prime Adaptation logement	1 PLUS	3 000	3 000€
Fonds Vert	Démolition Désamiantage	/	209 740€
		TOTAL	376 540€

Loyer local commercial : 6€ /m² HT HC

Fonds propres Gironde Habitat : 504 369€ (29%)



L'opération étant déficitaire, Gironde Habitat et l'EPFNA ont candidaté à l'appel à projet de l'Etat "Fond vert" afin de faire subventionner une partie du déficit et ainsi limiter l'impact financier pour

la commune. Cette subvention permet de financer le coût des travaux d'un montant de 355 200 € HT.

A ce jour, Gironde Habitat ne peut pas s'engager sur cette opération sans obtenir une subvention pour la réalisation de ses études de conception qui permettront de s'assurer de la faisabilité du projet. Une nouvelle demande de subvention conjointe va être faite pour solliciter une augmentation des subventions pour les travaux de démolition et de désamiantage, ainsi que pour le financement des études de conception de Gironde Habitat

Bilan définitif :

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de **131 910,45€** HT.

Bilan prévisionnel					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
Poste de dépense	Engagées avant FV	Engagées après FV	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	70 000,00 €	0,00 €		Revente parcelles GH	10 000,00 €
Frais de notaire	1 675,21 €	0,00 €		Subvention fond vert	355 200,00 €
Frais d'agence	0,00 €	0,00 €			
Frais d'huissiers	0,00 €	0,00 €			
Frais géomètre	0,00 €	0,00 €			
Frais DUP	0,00 €	0,00 €			
Indemnités d'éviction	0,00 €	0,00 €			
Etudes de programmation diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	19 482,50 €	22 630,60 €			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €	0,00 €	558 353,25 €		
MOE	0,00 €	0,00 €			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 429,80 €	668,68 €	2 000,00 €		
Taxe foncière	11 889,25 €	2 927,00 €	6 000,00 €		
Autres impôts	0,00 €	0,00 €			
Consommation eau / électricité	0,00 €	0,00 €			
Assurances	573,63 €	633,78 €	2 000,00 €		
Total des dépenses	105 050,39 €	26 860,06 €	568 353,25 €	Total des recettes	365 200,00 €
Total des dépenses	673 403,64 €				
Solde créditeur				Solde débiteur	308 203,64 €

Calendrier prévisionnel :

- Novembre-décembre 2025 : Démolition / désamiantage
- À compter de l'attribution de la subvention par le fond vert : hypothèse été 2025
- Rédaction et lancement DCC : + 2 mois soit sept 2025
- Lancement des études : + 6/7 mois soit mars/avril 2026
- Dépôt PC : + 6 mois soit sept/oct 2026
- PRO : fin 2026
- DCE : préparation 1^{er} trimestre 2027 et consultation des entreprises courant 2027
- Chantier : OS 1^{er} semestre 2028 et livraison 2030

Besoin en financement :

Les diagnostics complémentaires réalisés sur le site ont permis d'estimer plus précisément le cout des travaux de démolition et de désamiantage du site. Le cout prévisionnel des travaux est donc estimé à 525 000€ contre 330 000€ sollicité dans le cadre du Fond vert. Une nouvelle demande de subvention sera donc déposée mais il est peu probable qu'elle soit octroyée dans la mesure où l'état ne subventionne pas 2 fois les mêmes postes de dépenses.

Le permis de démolir a d'ores et déjà été déposé par l'EPFNA mais les travaux sont stoppés dans l'attente de trouver des solutions de financement pour absorber le delta avec la subvention Fond vert déjà obtenue.

Le coût de revient définitif du portage de cette opération est estimé à **671 403 ,64€ HT pour l'EPFNA.**

Une subvention Fond vert a été obtenue pour financer les études préalables, la démolition et de désamiantage pour un montant de 355 200€ €.

Les diagnostics font apparaitre que le coût des travaux serait supérieur à l'estimation communiquée lors de la demande de Fond vert.

La prochaine demande de fond vert sera faite pour demander le subventionnement des postes suivants :

- Etude de maitrise d'œuvre de Gironde Habitat à hauteur de 90 000€
- Complément pour travaux de démolition et désamiantage EPFNA à hauteur de 260 000€

Poste de dépense	Attribué	A attribuer
études préalables EPFNA	25 200€	25 000€
Démolition EPFNA	160 000€	35 000€
Désamiantage EPFNA	150 000€	200 000€
Frais de remise état	20 000€	20000€
Etude préalable - Gironde Habitat		90 000€
Total		705 200€

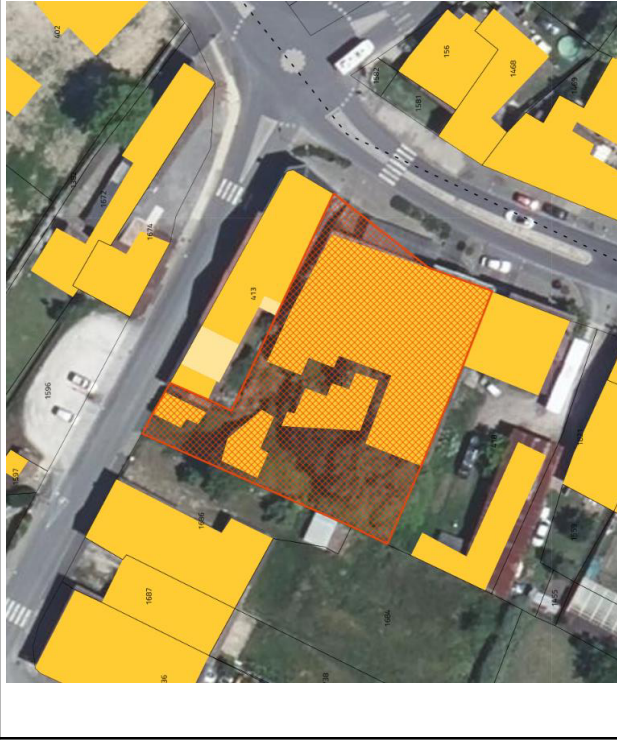
Les postes de dépenses pour lesquels une subvention a déjà été attribué ne peuvent normalement pas bénéficier d'un complément, une demande de minoration foncière à hauteur de 300 000€ sera donc nécessaire pour poursuivre les travaux en cas de refus.

Au regard de ce projet de densification du centre-bourg d'Eyrans par la création de 8 logements locatifs sociaux permettant le recyclage d'une friche sur l'axe principal de la commune, il est proposé d'attribuer une minoration foncière d'un montant de **310 000€ HT** afin de se prémuni du refus de subventionnement complémentaire du Fond vert et de poursuivre à minima la remise en état du site.

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration



Situation: Commune rurale située dans le Blayais à 40 km au nord de Bordeaux et 70 km de Royan



Marché:

Nombre total de ventes ?
46

Prix de vente médian au m² ?
1518€

Ventes :	Apprt.	Maisons	Locaux
Prix médian m ² :	indisponible	46	1
		1518€	862€



Identification des biens :

Ancien hôtel-restaurant datant d'avant la seconde guerre mondiale et vacant depuis 1990

Action ciblée dans le cadre de la convention PVD valant ORT de la CC de l'Estuaire – Fiche Action n° 01.13

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration



Parcelles UA	B n° 414
Adresse	20 route de la citadelle
Contenance	1 545 m ²
SHAB	506 m ²
Année	1880
Avis DIE	100 000€
18/12/18 (10%)	
Acquisition	70 000€
Zonage PLU	Carte communale



Les premiers diagnostics menés en 2019 ont permis de constater la présence d'amiante et de plombs.

Le site est condamné et inaccessible pour des questions de sécurité.

L'EPFNA a réalisé en 2022 une estimation des coûts de désamiantage et de démolition.

Volonté de conservée la façade historique du bâtiment.

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration

- 5 logements individuels : 3 T3 / 2 T4
- 3 logements collectifs : 1 T1 bis / 1 T2 / 1 T3
- 5 PLUS / 3 PLAI
- 1 local commercial d'environ 70m²
- Démolition/désamiantage de l'ensemble bâti
- Conservation des façades sur rue



Subventions mobilisées :

	Nb logts concernés	€/logt	Montant €
Subvention socle Etat	5 PLUS	0	0
	3 PLAI	4 600	13 800€
	5 PLUS	2 500	12 500€
Subvention socle CD33	3 PLAI	4 500	13 500€
	3 PLUS	8 000	24 000€
Subvention Fabriqu/cœur Réhabilitation sociale et solidaire	2 PLAI	8 000	16 000€
	5 PLUS	7 500	37 500€
Prime Parc public de pays	3 PLAI	15 500	46 500€
Prime Adaptation logement	1 PLUS	3 000	3 000€
Fonds Vert	Démolition Désamiantage	/	209 740€
	TOTAL		376 540€

Loyer local commercial : 6€ /m² HT HC

Fonds propres Gironde Habitat : 504 369€ (29%)

Le planning envisagé serait le suivant :

- À compter de l'attribution de la subvention par le fond vert : hypothèse été 2025
- Rédaction et lancement DCC : + 2 mois soit sept 2025
- Lancement des études : + 6/7 mois soit mars/avril 2026
- Dépôt PC : + 6 mois soit sept/oct 2026
- PRO : fin 2026
- DCE : préparation 1^{er} trimestre 2027 et consultation des entreprises courant 2027
- Chantier : OS 1^{er} semestre 2028 et livraison 2030

La parcelle objet du présent projet est encadrée par des habitations. Il s'inscrit dans une trame bâtie ancienne préexistante, correspondant à un tissu dense de Bourg.

Les constructions s'élèveront en R+1 conformément à la réglementation d'urbanisme et en cohérence avec les constructions environnantes, ainsi qu'avec le gabarit des façades existantes qui seront réhabilitées.

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration

Bilan prévisionnel					
Dépenses en HT	Engagées avant FV			Recettes en HT	
	Engagées avant FV	Engagées après FV	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	70 000,00 €	0,00 €		Revente parcelles GH	10 000,00 €
Frais de notaire	1 675,21 €	0,00 €		Subvention fond vert	355 200,00 €
Frais d'agence	0,00 €	0,00 €			
Frais d'huissiers	0,00 €	0,00 €			
Frais géomètre	0,00 €	0,00 €			
Frais DUP	0,00 €	0,00 €			
Indemnités d'éviction	0,00 €	0,00 €			
Etudes de programmation	0,00 €	0,00 €			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	19 482,50 €	22 630,60 €			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €	0,00 €	558 353,25 €		
MOE	0,00 €	0,00 €			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 429,80 €	668,68 €	2 000,00 €		
Taxe foncière	11 889,25 €	2 927,00 €	6 000,00 €		
Autres impôts	0,00 €	0,00 €			
Consommation eau / électricité	0,00 €	0,00 €			
Assurances	573,63 €	633,78 €	2 000,00 €		
Total des dépenses	105 050,39 €	26 860,06 €	568 353,25 €	Total des recettes	365 200,00 €
Total des dépenses	673 403,64 €			Solde débiteur	308 203,64 €
Solde créditeur					

Une subvention Fond vert a été obtenue pour financer les études préalables, la démolition et de désamiantage.

Les diagnostics font apparaître que le coût des travaux serait supérieur à l'estimation communiquée lors de la demande de Fond vert.

La prochaine demande de fond vert sera faite pour demander le subventionnement des postes suivants :

- Etude de maîtrise d'œuvre de Gironde Habitat à hauteur de 90 000€
- Complément pour travaux de démolition et désamiantage EPFNA à hauteur de 250 000€

Les postes de dépenses pour lesquels une subvention a déjà été attribué ne peuvent normalement pas bénéficier d'un complément, une demande de minoration foncière à hauteur de 300 000€ sera donc nécessaire pour poursuivre les travaux en cas de refus.

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration

Capacité financière de la collectivité



EYRANS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 767 habitants - Budget principal seul
 Strate : communes de 500 à 2000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

Chiffres clés		En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A		534	697	916
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B		487	635	744
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)		47	61	172
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C		148	193	426
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D		154	200	445
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E		6	7	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF		47	62	184
Encours de la dette au 31/12/N		165	215	576
FONDS DE ROULEMENT		158	206	576

Résultat comptable et CAF très bas et encours de la dette élevé, la situation financière de la commune serait un point de vigilance dans un projet classique.
 Mais dans le cadre de ce dossier l'ensemble des dépenses devraient être prises en charge par le fonds Barnier = vu les capacités financières de la commune _ raison de plus pour passer par l'EPFNA

Avenant n°3 à la convention n°33-17-072 de prorogation, d'augmentation du plafond financier et d'intégration d'une minoration



- **Nom des signataires** : Commune d'Eyrans, Communauté de communes de l'Estuaire
- **Projet** : Requalification de l'Hôtel de Voyageurs pour la réalisation d'un programme de 6 logements locatifs sociaux
- **Montant** : montant initial 500 000€, **augmentation du plafond à 680 000€**
- **Garant du rachat** : Commune d'Eyrans
- **Date échéance convention** : 28/02/2027 échéance initiale 28/02/2027, **prolongement jusqu'au 31/12/2027**

Missions: Réalisation des travaux de désamiantage, démolition et remise en état du site.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°3 de prorogation, de modification financière et
d'intégration d'une minoration**

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-072

ENTRE

LA COMMUNE D'EYRANS (33)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ESTUAIRE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Eyrans**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 51 rue des Ecoles à EYRANS (33390), représentée par **Monsieur Bernard BAILAN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du XXXXXXXX,

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

d'une part,

La **communauté de communes de l'Estuaire**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République à BRAUD ET SAINT LOUIS (33820) – représentée par **Madame Lydia HERAUD**, sa présidente, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du XXXXXXXX,

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ;

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

La commune d'Eyrans

La commune d'Eyrans, la communauté de commune de l'Estuaire et l'EPF ont signé le 16 mai 2018 la convention opérationnelle d'action foncière n°33-17-072.

La convention identifiait comme foncier prioritaire l'Hôtel des voyageurs, situé 20 route de la citadelle, vacant depuis une trentaine d'année, pour la réalisation d'un programme mixte.

L'EPFNA a acquis ce bien le 26/08/2019. La réalisation d'une étude de faisabilité a permis de déterminer les possibilités de reconversion du bien pour la réalisation d'un programme de logements et commerce.

A la suite d'une consultation d'opérateurs, le bailleur Gironde Habitat a été retenu pour la réalisation d'un programme de 8 logements sociaux et d'un commerce en démolition/reconstruction, avec conservation de la façade sur rue de l'ancien hôtel. Le foncier lui sera cédé au prix de 96 062,24€ HT.

L'opération étant déficitaire, Gironde Habitat et l'EPFNA ont candidaté à l'appel à projet de l'Etat "Fond vert" afin de faire subventionner une partie du déficit et ainsi limiter l'impact financier pour la commune. Cette subvention permet de financer le coût des travaux d'un montant de 355 200 € HT.

Les diagnostics complémentaires réalisés sur le site ont permis d'estimer plus précisément le cout des travaux de démolition et de désamiantage du site. Le cout prévisionnel des travaux est donc estimé à 525 000€ contre 330 000€ sollicité dans le cadre du Fond vert. Une nouvelle demande de subvention sera donc déposée mais il est peu probable qu'elle soit octroyée dans la mesure où l'état ne subventionne pas 2 fois les mêmes postes de dépenses.

Le permis de démolir a d'ores et déjà été déposé par l'EPFNA mais les travaux sont stoppés dans l'attente de trouver des solutions de financement pour absorber le delta avec la subvention Fond vert déjà obtenue.

A ce jour, l'EPFNA porte pour le compte de la collectivité le stock financier pour un montant de **131 910,45 € HT**.

Le présent avenant a pour objet de :

- D'intégrer une minoration sur fond propre de l'EPFNA d'un montant de 310 000€
- De proroger l'échéance de la convention
- D'augmenter le montant plafond de l'engagement financier global

Les dispositions suivantes viennent s'ajouter à la convention opérationnelle, l'avenant n°1 et l'avenant n°2.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION dans l'avenant n°2 signé le 13 janvier 2025. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

1.1. Dépenses engagées

Les dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle en date du 25/04/2025 font partie intégrante du dit plafond global.

Détail des dépenses engagées :

- 70 000 € acquisitions par acte authentique en date du 26/08/2019
- 1 675,21 € de frais de notaires
- 14 816,25 € de taxes foncières
- 2 098,48 € de frais de sécurisation
- 1 207,41 € d'assurances
- 42 113,10€ d'études

1.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **680 000€ HT (SIX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

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

1.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend le plus généralement la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou 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.

1.4. 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.

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article annule et remplace l'ARTICLE 2 – MODIFICATION DE DUREE DE LA CONVENTION dans l'avenant n°2 de la convention initiale signé le 13 janvier 2025. Le paragraphe est ainsi remplacé par :

La convention sera donc échu(e) au **31/12/2027**.

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

ARTICLE 3 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « Hôtel des Voyageurs »

3.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de recyclage urbain d'un foncier très dégradé en plein cœur de la commune

Le projet prévoit la démolition et le désamiantage d'un bâti très dégradé pour la réalisation d'un programme de 8 logements sociaux neufs en centre-bourg :

- 5 logements individuels : 3 T3 / 2 T4
- 3 logements collectifs : 1 T1 bis / 1 T2 / 1 T3
- 5 PLUS / 3 PLAI
- 1 local commercial d'environ 70m²



Cependant, l'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **les travaux de démolition/désamiantage** : la réalisation de ce projet nécessite d'une part de désamianter le site puis de démolir les bâtiments existants en vue de la réalisation d'un programme d'habitation. Ces travaux génèrent des coûts supplémentaires considérables tant l'état du bâtiment c'est dégradé entre un incendie survenu préalablement à l'acquisition et la dégradations accélérée par les intempéries compte tenu de l'état de la toiture. Le traitement de l'amiante ne peut donc pas être réalisé dans les conditions habituelles et nécessite des mesures particulières qui augmentent fortement le déficit de l'opération.
- **le coût d'acquisition et des dépenses engagées par l'EPFNA** pour la maîtrise du bien est supérieur à la valeur réelle du bien ;
- **les surcoûts liés à la typologie du foncier** : cet ancien hôtel-restaurant contient un grand nombre de matériaux amiantés et plombés qui se sont dégradés suite à l'incendie et aux intempéries. Le bâtiment est déjà pour partie effondré ce qui complique le retraitement des déchets et la sécurisation du chantier. Le bâtiment est également mitoyen sur sa partie gauche ce qui nécessite une vigilance et des couts accrus afin de limiter les dommages sur les bâtis avoisinant.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la commune, de redynamiser son centre-bourg par le recyclage d'une friche abandonné depuis les années 90 pour y permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Ce projet fait partie des actions ciblées par la convention PVD valant ORT de la CC de l'Estuaire et représente donc un intérêt majeur pour le territoire.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais valorisant pour le territoire d'Eyrans, la commune et le preneur identifié, sollicitent l'octroi d'une minoration en prévision des surcoûts des travaux de démolition et dépollution pour lesquels une subvention complémentaire du fond vert ne serait pas accordée.

3.2. MONTANT DE LA MINORATION ET MODALITES

L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité d'Eyrans un stock financier de **131 910,45€ au 25/05/2025**, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Afin de minimiser l'impact des travaux sur le déficit du projet envisager, une minoration d'un montant maximum de **310 000 €** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF.

Par délibération **n° CA-XXXX-XXX** en date du **12 juin 2025**, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA pour l'opération mentionné précédemment.

3.3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La mise en œuvre de la minoration foncière est conditionnée à la réalisation des travaux de démolition et désamiantage su site.

Le projet nécessite encore la réalisation d'études de conception afin de s'assurer de sa faisabilité par le bailleur. Ce dernier sollicitera des subventions afin de finaliser ces études et se prononcera sur la faisabilité du projet en suivant.

L'objectif est donc principalement la remise en état du foncier pour permettre en cas de retrait de l'offre du bailleur de céder un foncier sécurisé à la commune.

Il est convenu entre les parties que le montant de la minoration foncière sera déduit du reste à charge de la collectivité.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond de **310 000 € HT** maximum. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit du preneur, le Directeur Général de l'EPFNA pourrait décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

La commune d'Eyrans s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité, calculé en déduction du montant de minoration attribué, portant sur les dernières dépenses de l'EPFNA concernant la convention, notamment les taxes foncières, frais d'assurance non encore facturés dû au moment de la signature effective de l'acte, fera l'objet d'une facture TTC.

Bilan prévisionnel					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
Poste de dépense	Engagées avant FV	Engagées après FV	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	70 000,00 €	0,00 €		Revente parcelles GH	10 000,00 €
Frais de notaire	1 675,21 €	0,00 €		Subvention fond vert	355 200,00 €
Frais d'agence	0,00 €	0,00 €			
Frais d'huissiers	0,00 €	0,00 €			
Frais géomètre	0,00 €	0,00 €			
Frais DUP	0,00 €	0,00 €			
Indemnités d'éviction	0,00 €	0,00 €			
Etudes de programmation	0,00 €	0,00 €			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	19 482,50 €	22 630,60 €			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €	0,00 €	558 353,25 €		
MOE	0,00 €	0,00 €			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 429,80 €	668,68 €	2 000,00 €		
Taxe foncière	11 889,25 €	2 927,00 €	6 000,00 €		
Autres impôts	0,00 €	0,00 €			
Consommation eau / électricité	0,00 €	0,00 €			
Assurances	573,63 €	633,78 €	2 000,00 €		
Total des dépenses	105 050,39 €	26 860,06 €	568 353,25 €	Total des recettes	365 200,00 €
Total des dépenses	673 403,64 €				
Solde créditeur				Solde débiteur	308 203,64 €

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Novembre-décembre 2025 : Démolition / désamiantage
- À compter de l'attribution de la subvention par le fond vert : hypothèse été 2025
- Rédaction et lancement DCC : + 2 mois soit sept 2025
- Lancement des études : + 6/7 mois soit mars/avril 2026
- Dépôt PC : + 6 mois soit sept/oct 2026
- PRO : fin 2026
- DCE : préparation 1^{er} trimestre 2027 et consultation des entreprises courant 2027
- Chantier : OS 1^{er} semestre 2028 et livraison 2030

Les autres dispositions de la convention, de l'avenant n°1 et de l'avenant n°2 restent inchangés.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

<p>La commune d'Eyrans représentée par son maire,</p>	<p>L'Intercommunalité, la communauté de communes de l'Estuaire, représentée par son président,</p>	<p>L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,</p>
---	--	---

Bernard BAILAN

Lydia HERAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2024/391 en date du 29/11/2024

Annexe 1 : Convention opérationnelles n°33-17-072

Annexe 2 : Avenant n°1

Annexe 3 : Avenant n°2

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

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-047

Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 pour la redynamisation du centre-ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols 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°2025-242 du 17 mars 2025,

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

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2023-2027 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n°CA-2022-053 en date du 24 novembre 2022,


Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières financées par les fonds propres de l'EPFNA (hors prélèvement SRU), adopté par le Conseil d'administration par délibération n° CA-2019-73 du 24 septembre 2019 et modifié par délibération n° CA-2020-29 en date du 24 novembre 2020,

Vu le rapport du directeur général,

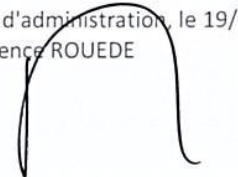
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 pour la redynamisation du centre-ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € 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 la VILLE DE CASTILLON-LA-BATAILLE (33108)
- 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 113 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-19-028, de l'opération n°3319028003 ;
- 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 10 JUIL. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 19/06/2025
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 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 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°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration foncière, de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 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
- 4) Avenant n°6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA
- 5) Avenant n°3 d'intégration de minoration 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

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.

Le budget 2025 de l'EPFNA prévoit une enveloppe annuelle de 3 000 000 € pour le versement des minorations sur fonds propres.

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
Châtelailon-Plage n°17-18-035	1718035011	Densification d'une dent creuse en friche pour la création de 47 logements dont 21 logements locatifs sociaux	60 000 €	270 000 € (60 000 € de minoration Fonds propres et 210 000 € de minoration SRU)	4 250 €	270 000 €
Eyrans n°33-17-072	3317072001	Réalisation d'un programme 8 LLS et un commerce en centre-bourg	310 000 €	310 000 €	62 000€	310 000€
Castillon-la-Bataille n°33-19-028	3319028003	Réhabilitation de deux immeubles pour la réalisation de 6 logements sociaux et de commerces	113 000 €	113 000 €	27 927,65 €	113 000 €
Saint-Maixent-l'Ecole n°79-21-084	7921084002	Travaux de sécurisation d'urgence sur le bien Impasse des Essarts	83 000 €	223 000 €	223 705 €	323 000 €
CC Bassin de Marennes n° 17-18-072	1718072001	Requalification de la ZAE Les Grossines	40 000 €	40 000 €	0 €	40 000 €
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 12/06/2025			606 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025			931 000 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration sur fonds propres

Projet : Production de logements sociaux et commerces

CASTILLON LA BATAILLE (33)

CA du 12/06/2025

CONVENTION

Commune	Castillon la Bataille (Gironde)
Convention	Convention opérationnelle n°33-19-028 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la commune de Castillon la Bataille, la CC Castillon-Pujols et l'EPFNA
Date de début de la convention	21/08/2019
Date de fin de la convention	31/12/2026
Montant plafond	1 000 000 €
Montant engagé à ce jour	638 231 € HT

FONCIERS

Référence cadastrale	Prix d'acquisition HT	Stock au 15/05/2025 HT	Date d'acquisition	Adresse	Occupation
AD 162	156 500 €	237 078,59 €	22/09/2022	2 ALLEE DE LA REPUBLIQUE	1 locataire
AD 163	90 000 €		13/09/2021	4 ALLEE DE LA REPUBLIQUE	

PROJET

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain du centre ancien, de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et de la concession d'aménagement confiée à la société Incité, la Commune de Castillon-la-Bataille a engagé une démarche visant à redynamiser son centre-ville, renforcer l'attractivité du territoire et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

La commune de Castillon la Bataille, la Communauté de Commune de Castillon-Pujols et l'EPFNA ont signé le 21 août 2019 la convention opérationnelle d'action foncière n°33-19-028.

Cette convention opérationnelle vise l'intervention prioritaire sur certains ilots ciblés par le diagnostic prospectif de revitalisation réalisée par Incité, et ayant fait l'objet de fiches actions. Par la reconquête de ces ilots partiellement ou entièrement vacants, est recherchée la production de logements adaptés et la réaffectation des rez-de-chaussée à l'activité commerciale.

Sur l'ilot de l'Allée de la République, dans lequel Incité est également propriétaire d'un immeuble, il est prévu la réalisation de 6 logements sociaux et de commerces en rez-de-chaussée.

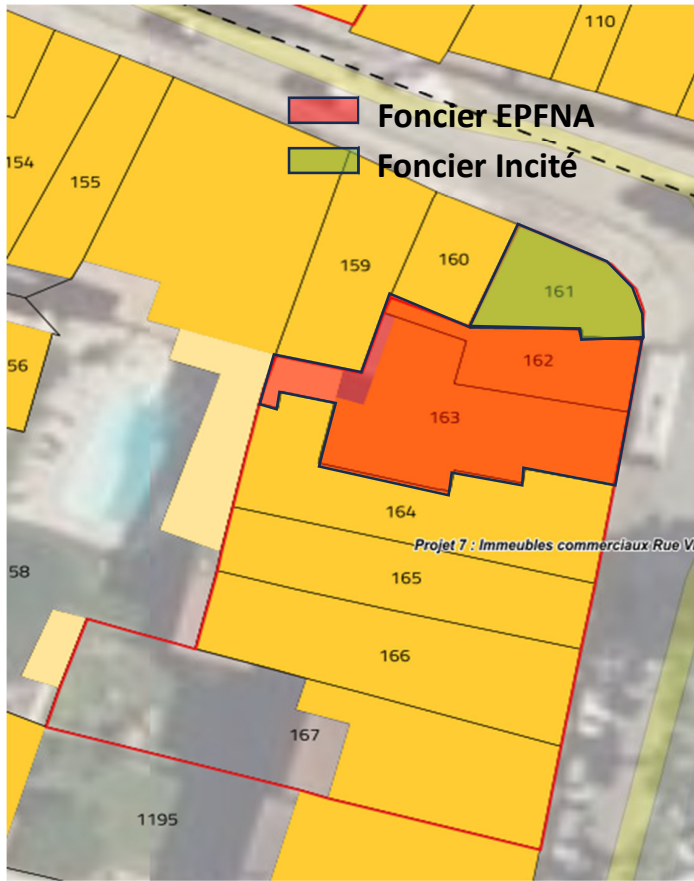


TABLEAU RÉCAPITULATIF /SURFACES - PROGRAMMATION

PROGRAMMATION - SYNTHÈSE Castillon-la-bataille 1 rue Victor Hugo 2 & 4 Allée de la République	nombre de logements	surface habitable SH/m²	surface commerciale SCB/m²
TOTAL	6	349,75	227,48

VERSION 1

niveau	affectation et/ou typologie proposée	n° logement	surface habitable m²	dont surface avec RSP > 2m20 <small>(hors surface des réserves sous rampart)</small>	surface locaux annexes m²	surface espaces extérieurs privés m²	surface commerciale SCB/m²
SOUS-SOL	carre				76,76		
ROC	entree				20,34		
ROC	locaux communs				18,39	27,21	
ROC	local poubelle				1,56		48,23
ROC	local d'activite						179,25
ROC	local d'activite						
ROC	T2	1	40,18			19,14	
R+1	parties communes				4,33		
R+1	T4	2	93,96			40,73	
R+1	T2	3	54,4			10,33	
R+2	parties communes				2,43		
R+2	T2 bis	4	40,79				
R+2	Studio	5	26,85				
R+2	T2	6	53,57				
TOTAL			349,75		123,81	97,41	227,48

PROGRAMMATION - SYNTHÈSE Castillon-la-bataille 1 rue Victor Hugo 2 & 4 Allée de la République	nombre de logements	surface habitable SH/m²	surface commerciale SCB/m²
TOTAL	6	333,44	227,49

VERSION 2

niveau	affectation et/ou typologie proposée	n° logement	surface habitable m²	dont surface avec RSP > 2m20 <small>(hors surface des réserves sous rampart)</small>	surface locaux annexes m²	surface espaces extérieurs privés m²	surface commerciale SCB/m²
SOUS-SOL	carre				76,76		
ROC	entree				20,34		
ROC	locaux communs				18,39	56,96	
ROC	local poubelle				1,56		48,23
ROC	local d'activite						179,25
ROC	local d'activite						
ROC	T2	1	42,81			11	
R+1	parties communes				4,33		
R+1	T4	2	93,96			40,73	
R+1	T2	3	54,4			10,33	
R+2	parties communes				2,43		
R+2	T2 bis	4	41,85				
R+2	Studio	5	26,85				
R+2	T2	6	53,57				
TOTAL			333,44		123,81	119,02	227,49

La programmation d'InCité prévoit la création de 6 logements sociaux pour environ 340 m² de SHAB et 227 m² de SU pour les commerces.

En termes de planning, il est prévu :

- D'ici la fin de l'année 2025 : un rachat des parcelles de l'EPF par InCité
- Courant 2026 : la sécurisation des immeubles et la revente à un bailleur social des fonciers par InCité
- Enfin, réalisation des travaux par le bailleur social

BILAN PREVISIONNEL DU PROJET

1 V Hugo + 2/4 Allées de la République		
Bilan prévisionnel recyclage	Bilan au cout réel EPF	Bilan avec décôte
Acquisition	360 500,00 €	235 000,00 €
1 V Hugo (InCité)	135 000,00 €	135 000,00 €
2 République (EPFNA)	135 500,00 €	100 000,00 €
4 République (EPFNA)	90 000,00 €	
Frais acquisition	10 815,00 €	7 050,00 €
Frais de relogement	3 000,00 €	3 000,00 €
Gestion intercalaire	22 502,65 €	22 502,65 €
Frais portage EPF	10 502,65 €	10 502,65 €
Frais portage InCité	12 000,00 €	12 000,00 €
Sous total EPF "stock réel au 15/04/2025"	236 002,65 €	110 502,65 €
Sous total "Dépenses supplémentaires prévisionnelles EPF du 15/04/25 au 31/12/2025"	8 300,00 €	8 300,00 €
Géomètre	3 000,00 €	3 000,00 €
Taxe foncière	3 200,00 €	3 200,00 €
Assurance	100,00 €	100,00 €
Autres frais de portage	2 000,00 €	2 000,00 €
Diagnostics/Sécurisation/MES	130 000,00 €	130 000,00 €
Commercialisation	2 500,00 €	2 500,00 €
Ingenierie	24 937,00 €	22 272,00 €
TOTAL DEPENSES	562 554,65 €	430 624,65 €
Vente	100 000,00 €	100 000,00 €
Région	152 613,00 €	152 613,00 €
Fond friche	113 020,00 €	113 020,00 €
Loyers		
perçus EPF	29 035,00 €	29 035,00 €
à percevoir InCité	4 500,00 €	4 500,00 €
TOTAL RECETTES	399 168,00 €	399 168,00 €
RESULTAT OPERATION	- 163 387 €	- 31 457 €

BESOIN EN FINANCEMENT

- **Proposition Incité** : Prix d'achat proposé par Incité : 100 000 €
- **Reste à charge total à prendre en compte pour minoration** : 140 927,65 €

Il est donc proposé d'attribuer une minoration sur fonds propres par l'EPFNA couvrant 80 % du déficit (soit 112 742,12 €). La Commune prendra à sa charge 20 % du déficit (28 185,53 €).

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, notamment locatifs sociaux.

RAISON DU DEFICIT

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 100% de logements locatifs sociaux, diminuant nécessairement la charge foncière admissible pour le bailleur social.

La volonté de produire du logement, en confortant le bâti de caractère de cet îlot dégradé, en adéquation avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, et les volontés de la collectivité de préserver cette identité communale, explique également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Economie du projet – Projet 7 (Incité)

Recyclage foncier de l'îlot 2 et 4 allée de la République, 1 rue Victor Hugo

Projet : Création de 6 logements à destination sociale via bailleur social

Acquisitions :

- 1 rue Victor Hugo : inCité (135 000€ au 01/01/24)
- 2 allée de la République : EPFNA – 135 500€ + frais
- 4 allée de la République : EPFNA – 90 000€ + frais

Principe opérationnel :

- inCité rachète l'intégralité de l'îlot,
- Incité réalise une étude de programmation architecturale
- inCité sécurise les immeubles et revend l'îlot à un bailleur social au prix d'équilibre (estimé à 300€/m², soit 133 800€HT pour les 3 parcelles) pour la réalisation des logements,
- Le bailleur social réalise les travaux de création de logements puis assure la gestion locative des biens.

Déficit de projet : estimé à 163 387€ pour la concession d'aménagement

Poste	DEPENSES	RECETTES	
Poste	Montant HT	Montant HT	
Acquisition	360 500 €	Fonds friche (attribué)	133 020 €
Diag / sécurisation	130 000€	Région	152 613€
Gestion intercalaire	22 502,65 €	Loyers	33 535 €
Frais divers	41 252 €	Vente	100 000€
TOTAL DEPENSES (a)	562 554,65 €	TOTAL RECETTE (b)	399 168 €
DEFICIT (b-a)	163 387 €		

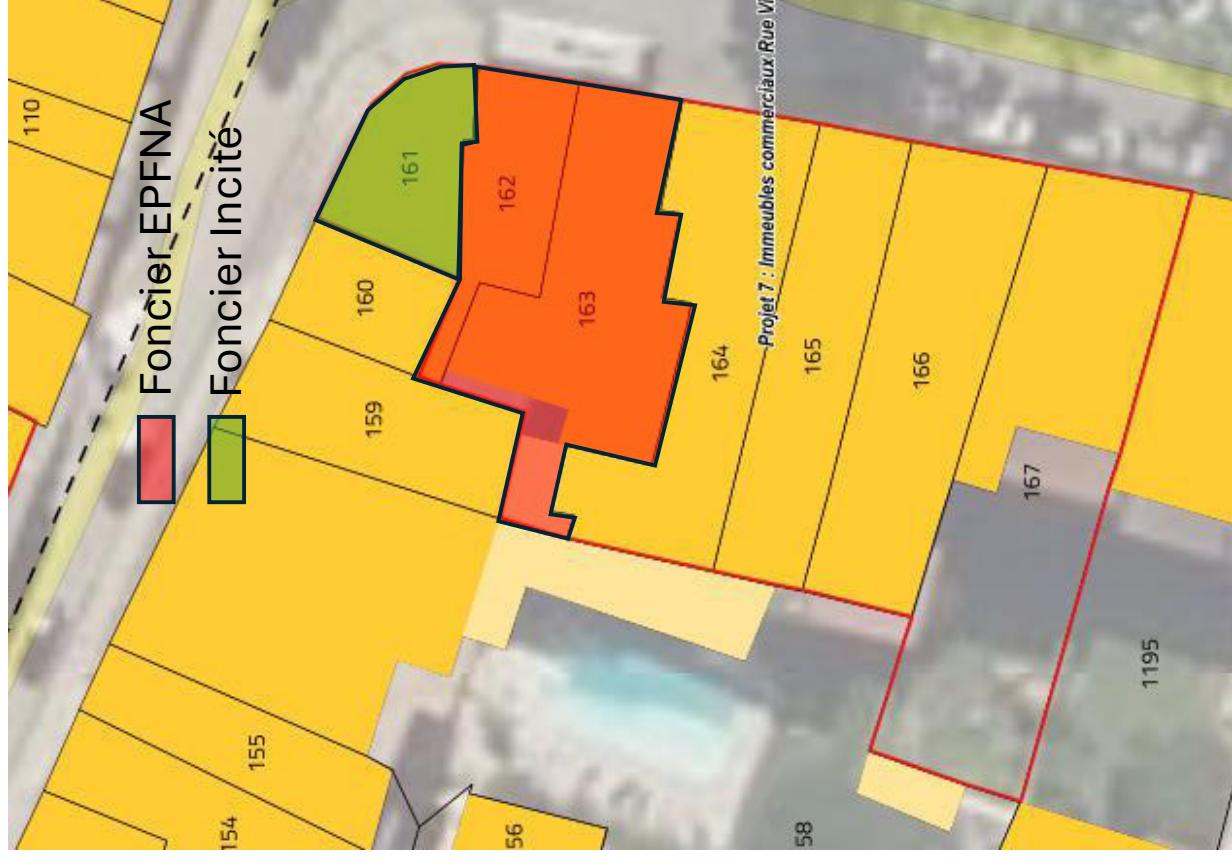
- **Déficit estimé : 163 387 €** → En cas d'achat au prix de revient EPFNA (240 927,65 € à fin 2025)
- **Proposition Incité : → Prix d'achat proposé : 100 000 €**
→ Déficit estimé : 41 989,65 €
- **Reste à charge total à prendre en compte pour minoration : 140 927,65 €**

Bilan prévisionnel recyclage	Bilan au cout reel EPF	Bilan avec décote
Acquisition	360 500,00 €	235 000,00 €
1 V Hugo (Incité)	135 000,00 €	135 000,00 €
2 République (EPFNA)	135 500,00 €	100 000,00 €
4 République (EPFNA)	90 000,00 €	
Frais acquisition	10 815,00 €	7 050,00 €
Frais de logement	3 000,00 €	3 000,00 €
Gestion intercalaire	22 502,65 €	22 502,65 €
Frais portage EPF	10 502,65 €	10 502,65 €
Frais portage inCité	12 000,00 €	12 000,00 €
Sous total EPF "stock reel au 15/04/2025"	236 002,65 €	110 502,65 €
Sous total "Dépenses supplémentaires provisionnelles EPF du 15/04/25 au 31/12/2025"	8 300,00 €	8 300,00 €
Géomètre	3 000,00 €	3 000,00 €
Taxe foncière	3 200,00 €	3 200,00 €
Assurance	100,00 €	100,00 €
Autres frais de portage	2 000,00 €	2 000,00 €
Diagnosics/Sécurisation/MES	130 000,00 €	130 000,00 €
Commercialisation	2 500,00 €	2 500,00 €
Ingenierie	24 937,00 €	22 272,00 €
TOTAL DEPENSES	562 554,65 €	430 624,65 €
Vente	100 000,00 €	100 000,00 €
Région	152 613,00 €	152 613,00 €
Fond friche	113 020,00 €	113 020,00 €
Loyers	perçus EPF	29 035,00 €
	à percevoir inCité	4 500,00 €
TOTAL RECETTES	399 168,00 €	399 168,00 €
RESULTAT OPERATION	163 387 €	31 457 €

Proposition d'avenant n°2 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-19-028 pour la redynamisation du centre ancien

- 2 parcelles acquises par l'EPFNA en 2021 et 2022 (AD 162 & 163) ;
- Incité est propriétaire de la parcelle AD 161 ;
- Cession à Incité d'ici la fin d'année 2025
- Bilan d'opération négatif

Proposition : attribuer une minoration sur fonds propres couvrant 80 % du déficit (soit 112 742,12 €). La Commune prend à sa charge 20 % du déficit (28 185,53 €).





AVENANT N°2 D'INTEGRATION DE MINORATION

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-028

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'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Castillon-la-Bataille**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 25 place Maréchal de Turenne - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par **Monsieur Jacques BREILLAT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **communauté de communes de Castillon-Pujols**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Allée de la République – BP 116 - 33 350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par **XXX**, son **XXX**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » ;

d'autre part

ET

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

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

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain du centre ancien, de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et de la concession d'aménagement confiée à la société InCité, la Commune de Castillon-la-Bataille a engagé une démarche visant à redynamiser son centre-ville, renforcer l'attractivité du territoire et améliorer la qualité de vie de ses habitants.

La commune de Castillon la Bataille, la Communauté de Commune de Castillon-Pujols et l'EPFNA ont signé le 21 août 2019 la convention opérationnelle d'action foncière n°33-19-028.

Cette convention opérationnelle vise l'intervention prioritaire sur certains ilots ciblés par le diagnostic prospectif de revitalisation réalisée par InCité, et ayant fait l'objet de fiches actions. Par la reconquête de ces ilots partiellement ou entièrement vacants, est recherchée la production de logements adaptés et la réaffectation des rez-de-chaussée à l'activité commerciale.

L'EPFNA est intervenu sur l'ilot « Allée de la République » en vue d'une cession à InCité, et objet de la présente minoration.

L'ilot de l'Allée de la République (opération 33-19-028-003) a été acquis entre 2021 et 2022 et représente deux immeubles pour un montant total d'acquisition de 246 500 € HT. Ces deux fonciers, situés en plein cœur du centre en face de l'Eglise, sont partiellement occupés par un locataire et dans un état de dégradation avancé. Les immeubles sont destinés à être rachetés en l'état par le concessionnaire InCité, en vue de les réhabiliter pour développer des logements et maintenir les commerces existants en rez-de-chaussée.

Nom du dossier	Prix d'acquisition HT	Stock total au 15/05/2025 HT	Stock prévisionnel au 31/12/2025 HT	Date d'acquisition	Parcelles
2 Allée de la République	156 500 €	237 078,59 €	240 927, 65 €	22/09/2022	AD162
4 allée de la République	90 000 €			13/09/2021	AD163

Compte tenu du déficit sur cette opération, cet avenant vise à intégrer une minoration sur fonds propres de l'EPFNA, permettant ainsi d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la politique de revitalisation de la Commune de Castillon-la-Bataille.

L'attribution de la minoration est conditionnée à une cession des fonciers à InCité au plus tard le 31 décembre 2025.

Par ailleurs, au titre de la seconde opération 33-19-028-001 (rue du 8 mai 1945), l'EPFNA porte quatre immeubles pour un stock de 403 285,13 € HT. Ces immeubles ne font l'objet d'aucun projet et devront être rachetés par la commune d'ici l'échéance de la convention le 31 décembre 2026.

Les dispositions suivantes viennent s'ajouter à la convention opérationnelle.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OCTROI D’UNE MINORATION FONCIERE POUR LA CONVENTION 33-19-028

Article 1.1. Objet de la minoration foncière

Dans le cadre de l’opération « Allée de la République » à Castillon-la-Bataille, et en cohérence avec la stratégie de revitalisation du centre-ancien par le développement de nouveaux logements et de commerces, une minoration foncière sur fonds propres est octroyée afin d’accompagner la mise en œuvre du projet.

L’opération prévoit la cession, pour un montant de 100 000 € HT, des parcelles désignées en préambule à l’opérateur Incité, en vue de la réalisation de six logements locatifs sociaux et de commerces en rez-de-chaussée.

Ce prix de cession va entraîner un reste à charge prévisionnel de la Commune de Castillon-la-Bataille de 140 927,65 € HT.

Afin de soutenir financièrement cette opération, une minoration foncière sur fonds propres de l’EPFNA est accordée, couvrant 80 % de ce reste à charge, soit un montant de 113 000 €.

La Commune s’engage, en contrepartie, à prendre en charge le solde restant dû, estimé à ce jour à 27 927,65 € HT. Ce solde fera l’objet d’une facture d’apurement adressée à la commune concomitamment à la cession du foncier à Incité.

Article 1.2. Montant de la minoration foncière attribuée par le Conseil d’Administration de l’EPFNA

Par délibération n°CA-2025-XXX en date du XXXX et afin d’accompagner la Commune de Castillon-la-Bataille 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 113 000 € pour l’opération 33-19-028-003.

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, notamment locatifs sociaux.

Article 1.3. Condition de la mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d’Administration de l’EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du reste à charge définitif de la commune après cession. Les modalités de cette cession (notamment le prix, nom du preneur...) devront être approuvées par délibération de la collectivité garante.

La minoration foncière votée par le Conseil d’Administration de l’EPFNA est un montant plafond. Si le projet venait à évoluer entre la signature de cet avenant et la cession du foncier au profit d’Incité et la facture d’apurement à la commune, le Directeur Général de l’EPFNA, pourra décider d’imputer à la baisse le montant de la minoration foncière votée en fonction de l’équilibre général de l’opération et conformément à la délibération du Conseil d’Administration n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020.

En cas de non-réalisation du projet pour quelle que raison que ce soit, l’EPFNA demandera le remboursement de la minoration versée à la Commune.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Castillon-la-Bataille représentée par son Maire,

Jacques BREILLAT

La Communauté de Communes Castillon-Pujols représentée par sa/son XX,

XXX

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°XXX en date du XXX

Annexe 1 : Convention opérationnelle entre Castillon la Bataille, la CC Castillon Pujols et l'EPFNA

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle entre Castillon la Bataille, la CC Castillon Pujols et l'EPFNA