



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-144**

PUBLIÉ LE 18 JUILLET 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-06-19-00010 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations CA-2025-033 à

CA-2025-043 (173 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-06-19-00010

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations
CA-2025-033 à CA-2025-043

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 033

Vote du Budget Rectificatif n°1 de l'exercice 2025

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°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 l'arrêté du 23 avril 2019 portant nomination de Monsieur Sylvain BRILLET en tant que Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024,

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

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

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

Le conseil d'administration vote les autorisations budgétaires suivantes :

- 74 ETPT hors plafond d'emplois législatif
- 84 592 650.00 € d'autorisations d'engagement dont :
 - 5 660 000.00 € personnel
 - 73 531 350.00 € fonctionnement
 - 5 401 300.00 € investissement
- 81 521 650.00 € de crédits de paiement dont :
 - 5 660 000.00 € personnel
 - 70 460 350.00 € fonctionnement
 - 5 401 300.00 € investissement
- 65 827 433.39 € de prévisions de recettes
- - 15 694 216.61 € de solde budgétaire (déficit)

Article 2 :

Le conseil d'administration vote les prévisions comptables suivantes :

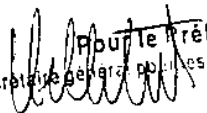
- - 15 694 216.61 € de variation de trésorerie (prélèvement),
- 26 907 083.39 € de résultat patrimonial (bénéfice),
- 27 207 083.39 € de capacité d'autofinancement,
- 21 805 783.39 € de variation de fonds de roulement (augmentation).

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

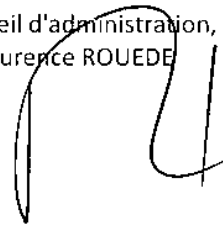
Article 3 :

Le conseil d'administration approuve et vote le budget rectificatif n°1 de l'exercice 2025 tel que présent et annexé.

Approbation par la préfecture de région
Bordeaux, le 19/06/2025


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 3 | contact@epfna.fr | 05 49 62 67 52 - epfna.fr
SIREN 511 141 410 - N° de TVA intracommunautaire : FR15 511 141 410

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

VOTE DU BUDGET RECTIFICATIF N°1 DE L'EXERCICE 2025

Dans un contexte sociétal et politique particuliers avec : un nouveau Gouvernement, une loi ZAN remise en question, une forte dégradation des dépenses publiques, une crise du logement sans précédent, la sollicitation du gouvernement à l'ensemble des EPF d'Etat demandant de tout mettre en œuvre pour accélérer les cessions de foncier afin de permettre le lancement d'opérations d'aménagement et de construction de logements neufs, une attention particulière doit être portée sur l'étude des équilibres économiques ainsi des discussions avec les opérateurs immobiliers se sont engagées.

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

L'établissement a également un rôle majeur à tenir dans la réflexion autour du SERM et doit se développer et travailler par anticipation le cadre d'intervention, pour être prêt aux élections municipales de 2026. Enfin dernier point et pas des moindres, l'état des finances des collectivités locales qui ont rencontrées des difficultés à boucler leur budget 2025.

C'est dans ce contexte que le conseil d'administration a approuvé lors de sa séance du 29 novembre 2024, par délibération n°CA-2024-063, le budget initial de l'établissement pour l'exercice 2025.

La construction de logements connaît une baisse spectaculaire des mises en chantier en Nouvelle-Aquitaine, notamment en ce qui concerne les maisons individuelles. Une reprise vers la fin de 2025 est espérée mais l'inertie engendrera encore des dommages. L'Union régionale HLM (URH) Nouvelle-Aquitaine a salué fin janvier les 10 600 autorisations de programmation enregistrées en 2024, un record depuis 2017. Pour autant, avec 183 000 demandes de logements dont 71 000 en Gironde (52 000 à Bordeaux), la crise persiste par un contexte financier et réglementaire défavorable aux bailleurs.

Partout en France, les offices notariaux constatent un léger regain d'activité qui s'exprime néanmoins plus en termes d'avant-contrats que de ventes réalisées. Mais cette reprise peut apparaître parasitée par l'anticipation de la mise en œuvre de la hausse des droits de mutation à titre onéreux votée par la plupart des départements et déjà effective dans une grande proportion. De même, la correction des prix n'aura pas été assez forte pour ramener sur le marché un nombre conséquent d'acquéreurs.

Dans un contexte de tension sur le logement qui s'accroît dans beaucoup de territoires, la ministre du logement, a souhaité impulser une relance de la production de logements en mobilisant notamment des outils fiscaux ou budgétaires sur l'ensemble de la chaîne de production. Une circulaire a ainsi été adressée aux préfets de région pour leur demander de mettre en place des plans territorialisés de relance de la production de logements (sociaux

et privés) avant fin juin 2025. Dans la continuité de la signature de la feuille de route signée avec le mouvement Hlm le 7 février dernier, cette circulaire décline localement ces objectifs et définit plus largement des plans territorialisés de relance, intégrant l’ensemble des parcs, qu’il s’agisse du parc social et privé, en accession et en location.

Ce sujet fera l’objet de discussions partenariales et locales notamment via les Comités régionaux de l’habitat et de l’hébergement (CRHH).

Fort de cette situation et a fortiori dans un contexte d’instabilité économique et politique, l’établissement doit faire preuve d’une gestion budgétaire agile. **Aussi, le présent budget rectificatif vise à présenter les ajustements apportés au budget initial 2025 par une actualisation de la programmation budgétaire ainsi que les raisons qui les motivent.**

Les modifications budgétaires majeures proposées dans ce budget rectificatif se rapportent à **un ajustement des recettes fiscales (notamment TSE)** et à **un réajustement de la planification du volet intervention foncière** tant en recettes qu’en dépenses nous permettant d’aboutir à un prélèvement sur la trésorerie estimé à fin 2025 à 15,69 M€.

	DEPENSES (exprimés en M€)						RECETTES (exprimés en M€)			
	Budget Initial 2025 CA du 29/11/2024		Montants Budget rectificatif n°1		Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial		Budget Initial 2025 CA du 29/11/2024	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP				
PERSONNEL	5,66	5,66	5,66	5,66	-	-	77,24	62,24	-15,00	RECETTES GLOBALISEES
FONCTIONNEMENT	79,34	79,34	73,53	70,46	-5,81	-8,88	3,53	3,59	0,06	RECETTES FLECHEES
INVESTISSEMENT	5,40	5,40	5,40	5,40	-	-				
TOTAL DES DEPENSES	90,40	90,40	84,59	81,52	-5,81	-8,88	80,77	65,83	-14,94	TOTAL DES RECETTES
								15,69	SOLDE BUDGETAIRE (déficit)	

Pour rappel et à l’instar du budget initial, le budget rectificatif est présenté sous le format GBCP conformément à la réglementation en vigueur introduite par les dispositions présentes dans le Recueil des Règles Budgétaires des Organismes (RRBO) applicables aux organismes soumis au titre III du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (dit « décret GBCP »).

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

CONTEXTE

Un début d’année marqué par un projet de loi de finances pour 2025 qui n’a pas pu être examiné et adopté dans des délais habituels.

En ce début d’année 2025, l’établissement a subi les impacts d’un différé de vote de la loi de finances initiale. A compter du 1^{er} janvier 2025, la continuité de la vie nationale et des services publics a été assurée conformément à la Constitution et aux dispositions organiques par le régime des services votés.

Cette période s’étalait du 1^{er} janvier à la mi-février 2025 et s’appliquait également aux opérateurs de l’État, dont les Établissements Publics Fonciers d’État qui sont à rattacher à la deuxième catégorie, ne percevant pas de SCSP (subvention pour charge de service public), mais une taxe affectée (Taxe Spéciale d’Équipement, TSE) dont le

plafond est voté en Loi de Finances. L'ensemble des services de l'établissement a dû s'adapter et s'organiser pour faire face à cette situation inédite.

Ce régime temporaire, qui ne remplace pas le budget, a permis de gérer une situation provisoire jusqu'à l'adoption de la loi de finances pour 2025. Par délibération n°CA-2025-026 du conseil d'administration du 13 mars dernier, le directeur général de l'établissement a présenté le bilan de cette période de services votés 2025.

La poursuite du plan de transformation

L'objectif définit par le directeur général est : « *Après avoir achevé notre transformation organisationnelle à l'été 2025, je veux que l'EPFNA soit en ordre de marche pour répondre aux enjeux post municipales de mars 2026 et obtenir un bon bilan PPI 2027. En mesure de définir un PPI 2028-2023 qui réponde aux attentes de nos territoires* ».

Pour ce faire, l'établissement suit 3 axes de progression :

- ✓ Finalisation de la réorganisation,
- ✓ Poursuite de la standardisation et de la simplification des process ; appropriation des nouveaux outils et process,
- ✓ Développement d'une culture d'entreprise reconnue, basée sur nos 5 valeurs.

➤ Réorganisation des équipes opérationnelles

Tout d'abord les directions territoriales (DT) ont été redimensionnées afin d'être toutes alignées sur une structure homogène, permettant un meilleur management des collaborateurs. Ainsi l'ajustement des périmètres spatiaux des directions territoriales a vu le passage de 4 à 6 DT :

- ✓ Création d'une DT dite littorale au 1^{er} avril 2024 avec la nomination de Lucile TAVARD comme directrice ;
- ✓ Création d'une DT dite Bordeaux Métropole (BM) au 1^{er} décembre 2024 avec le recrutement de Benoît-Rémi GUERIN comme directeur, qui a pris ses fonctions le 1^{er} avril 2025.

Création le 2 décembre 2024 d'une direction développement pour encadrer et participer à l'ensemble du champ de production de développement de projets immobiliers et fonciers, portés par l'établissement et ses partenaires collectivités. La directrice, Camille BAUMANN, gère une équipe composée du service études réorganisé et du service conventionnement, nouvellement créé avec l'arrivée en mobilité interne de Laetitia ROY. De même a été créé le poste d'assistante de la direction développement occupé, grâce à la mobilité interne, par Jennifer WILLINGTON.

Création le 2 décembre 2024 d'une direction technique pour affirmer le métier « travaux » comme un des piliers des métiers EPF, au même titre que le foncier. Le directeur, Georges-Henri Maisonnave, gère une équipe composée du service patrimoine et du service travaux. Ce dernier est fort de 3 conducteurs de travaux. Le dernier, Sébastien DESMAREST rejoignant l'équipe le 2 juin 2025. Il bénéficie de l'appui de 2 assistantes ; une à temps plein (Lucie DESCOUST recrutée à l'été 2024), l'autre à mi-temps avec l'agence comptable (Sandra DESCHAMPS).

Conformément aux préconisations de l'audit externe, le service patrimoine a été réorganisé. Cela s'est traduit par le maintien de la gestion en interne et la spécialisation des 3 gestionnaires, dont une recrutée pour la partie comptabilité et affectée au service comptable et financier (Adeline CAPRON) et de la création d'un poste de responsable de services en la personne d'Alix Onfroy qui occupera ces fonctions à 50 %.

Enfin, une chargée de mission coordination a été recrutée en avril 2025.

➤ Services support

Une chargée de missions support, Aurélia HUGAULT, a été recrutée en décembre 2024 pour assister la DGA support.

Afin de renforcer la direction RSE, achats et financements, le poste de gestionnaire commande publique a été créé, et pourvu par mobilité interne (Julie LANDOIS).

➤ Plan de développement des compétences

Afin de gagner en compétences collectives et individuelles et de mettre en œuvre des formations efficaces rationalisées, le plan de développement des compétences (PDC) a été revu. Des axes stratégiques ont été définis par la direction générale en octobre 2024 afin de donner un cadre et une vision pour les entretiens annuels. Le service RH en a extrait les demandes formulées pour bâtir, avec le référent formation de la direction opérationnelle (Pierre CHIGNAC) le PDC 2025. Il met l'accent sur des formations collectives continues réalisées hebdomadairement lors de labo-info ou labo-process. Un effort est consacré à la formation pratique au management.

Ce plan court volontairement jusqu'en mars 2026 afin de pallier un éventuel blocage budgétaire, comme celui de 2025.

Avec un budget provisionné de 150 K€ et un prévisionnel de 112 K€, pour les frais pédagogiques, le PDC permet d'absorber la formation de nouveaux arrivants, mais aussi les besoins ponctuels au fil de l'eau. Cette année, le coût global de la formation est pris en compte avec un suivi des frais réels (hébergement, alimentation, déplacement) et du coût salarial.

➤ Arrivées et départs de collaborateurs depuis le 1^{er} janvier 2025

- ✓ 6 nouveaux collaborateurs ont rejoint ou vont rejoindre l'établissement :
 - Architecte urbaniste (création de poste) : Mélanie Gatebusse ;
 - Chargée de mission coordination (création de poste) : Diane Lemaire ;
 - Conducteur de travaux (remplacement) : Sébastien Desmarest ;
 - Directeur territorial DT BM (création de poste) : Benoît-Rémi Guérin ;
 - Chargée d'opérations foncières (remplacement) : Leila Malsacré ;
 - Chef de projets foncier (création de poste) : recrutement en cours
- ✓ 6 salariés ont, ou, vont quitter l'établissement :
 - Directeur général adjoint opérationnel : Alexandre Villatte ;
 - Directrice du service études : Oriane Lafargue ;
 - Chargé d'opérations foncières : Alexandre Soulat ;
 - Chargé de contrôle de gestion sociale (CGS) et de la gestion administrative du personnel : Anthony Leroux ;
 - Médiateur numérique : Tamer Abdeen ;
 - Assistante opérationnelle : Marianne Equeault.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine partage son 4^{ème} rapport RSE

Chaque année, grâce à son rapport RSE, l'EPFNA souhaite partager sa stratégie RSE, sa mobilisation quotidienne sur le territoire et en interne ainsi que ses objectifs en toute transparence. Nous avons diffusé en ce début d'année 2025, notre 4^{ème} rapport RSE dont les points marquants pour 2024 sont les suivants :

- ✓ Depuis 2021, nous avons doublé nos heures d'insertion,
- ✓ Augmentation du % de la part des logements sociaux à produire sur nos fonciers cédés,
- ✓ Augmentation de la part de collaborateurs formés dans le cadre du plan GPEC,
- ✓ Augmentation du nombre de sensibilisation RSE des collaborateurs,
- ✓ Baisse de 11% de notre consommation de carburant,
- ✓ Notre consommation de papier recyclé est de 96%,
- ✓ Nous sommes certifiés Employeur Pro-Vélo niveau OR (niveau maximum).

Les modifications introduites par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025

Le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 relatif notamment aux établissements publics fonciers de l'Etat est venu « toiletter » certaines dispositions réglementaires pour permettre à la fois, une actualisation des dispositions communes pour les EPA, EPF et EPFA, une clarification de cette partie réglementaire et une harmonisation rédactionnelle. Quelques dispositions nouvelles ont également été introduites dans le code de l'urbanisme. Voici les principales mesures concernant les établissements publics fonciers de l'Etat :

- ✓ l'introduction dans la partie réglementaire d'une disposition issue de la loi 3DS, permettant de prendre en compte la mise en place de la procédure d'extension simplifiée de périmètre pour les EPF lorsque la commune concernée est dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'une opération de revitalisation du territoire (ORT). Auparavant, la modification de périmètre était une procédure lourde qui relevait d'un décret en Conseil d'Etat quelle que soit l'importance de la modification (code de l'urbanisme, art. R. 321-2) ;
- ✓ l'inscription d'une participation de droit aux séances du conseil d'administration des EPF du directeur de l'administration centrale assurant la tutelle de ces établissements (code de l'urbanisme, art. R. 321-3) ; mesure introduisant une limite d'âge à 70 ans des présidents de conseil d'administration ;
- ✓ Mesure introduisant à l'article R.321- 6 le principe de la tenue des réunions du conseil d'administration par des moyens dématérialisés (visioconférence et conférence téléphoniques) ;
- ✓ Introduction de la mesure limitant le nombre de mandats des directeurs généraux à 2 mandats de 5 ans ;
- ✓ Mesure permettant aux directeurs généraux des données mandats et procuration à des tiers pour les cessions et acquisitions immobilières ;
- ✓ Mesure modifiant l'article R.321-15 relatif à la durée fixant le caractère exécutoire du programme pluriannuel d'intervention des EPF et EPFA passant de trois mois à un mois ;
- ✓ Mesure supprimant la référence à un arrêté interministériel pour approuver la création d'une filiale par un EPF, EPFA ou EPA conformément aux articles L.321-3, L.321-16 et L.321-30 du code de l'urbanisme qui attribuent cette compétence au préfet ;
- ✓ l'harmonisation du régime financier et comptable et de la nature du contrôle applicable aux établissements publics fonciers et à l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte avec celui applicable aux établissements publics d'aménagement (code de l'urbanisme, art. R. 321-21) ;
- ✓ la désignation du préfet comme autorité compétente pour approuver les budgets et comptes financiers des EPF, EPA et EPFA par dérogation à l'article 176 et à l'article 213 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable, et fixer le délai d'approbation tacite à quinze jours (code de l'urbanisme, art. R. 321-22).

A- LES RECETTES DE L'ETABLISSEMENT

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

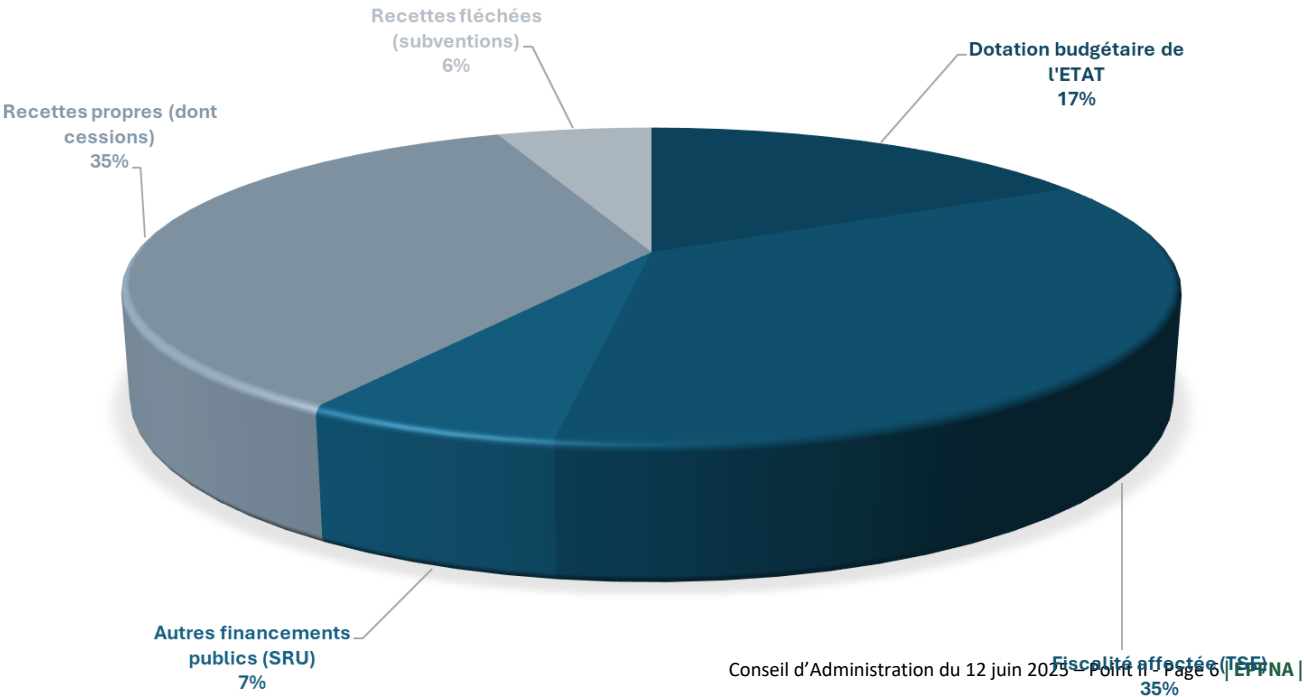
Ce budget rectificatif entend procéder à une modification de la programmation budgétaire sur son volet recette en tant que processus crucial pour adapter les ressources financières aux changements imprévus et ainsi fixer ces nouvelles priorités.

Plusieurs ajustements sont ainsi opérés dégageant une perte de recette de 15 M€ pour l'établissement se décomposant comme suit :

- ✓ Une diminution d'un peu plus de 2 M€ du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement en raison des circonstances particulières dans lesquelles a été votée la loi de finances pour 2025 ;
- ✓ Un sensible réajustement des pénalités SRU perçues de l'ordre de 500 K€ ;
- ✓ Un ajustement à la baisse des recettes propres de cessions foncières d'un peu plus de 13 M€ ;
- ✓ Un ajustement de 61 K€ des recettes propres fléchées.

	Budget Initial 2025 CA du 29/11/2024	Montants Budget rectificatif n°1	Ecarts entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Autres financements de l'Etat	10 700 192,00	10 700 192,00	-
Fiscalité affectée (TSE)	23 742 000,00	21 605 220,00	-2 136 780,00
Autres financements publics (SRU)	3 000 000,00	3 497 383,39	497 383,39
Recettes propres	39 796 220,00	26 438 000,00	-13 358 220,00
<i>Dont Cessions</i>	38 358 220,00	25 000 000,00	-13 358 220,00
<i>Dont paiement anticipé conventionnement</i>	308 000,00	308 000,00	-
<i>Dont gestion du patrimoine</i>	1 000 000,00	1 000 000,00	-
<i>Autres recettes</i>	130 000,00	130 000,00	-
TOTAL Recettes globalisées	77 238 412,00	62 240 795,39	-14 997 616,61
Autres financements de l'Etat fléchés	2 268 800,00	2 268 800,00	-
Autres financements publics fléchés	1 254 810,00	1 254 810,00	-
Recettes propres fléchées	1 800,00	63 028,00	61 228,00
TOTAL Recettes fléchées	3 525 410,00	3 586 638,00	61 228,00
TOTAL DES RECETTES	80 763 822,00	65 827 433,39	-14 936 388,61

REPARTITION DES RESSOURCES



1 - Les recettes globalisées

Le budget initial 2025 prévoyait initialement une enveloppe de recettes globalisées d'un peu plus de 77 M€ dans laquelle on retrouve le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), la dotation de l'Etat et les produits relatifs au « cœur de métier » de l'établissement : les cessions foncières. Cette enveloppe intègre également les produits émanant du fonds de Solidarité et Renouvellement Urbain (dite « SRU ») orientées en recettes globalisées en raison de la non-affectation à une opération particulière et donc non-inscrits en recettes fléchées.

En intégrant les différents ajustements budgétaires énumérés supra, l'enveloppe de recettes globalisées dans le cadre de ce budget rectificatif s'élève à 62.24 M€.

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

Le produit de TSE a été voté sur la base du Projet de Loi de Finances (PLF) connu au moment de l'élaboration du budget initial 2025 qui prévoyait un réajustement à la hausse du plafond fiscal de la TSE (+2.6 M€ brut) de l'établissement à 25 878 780 € brut, soit un produit net attendu de 23 742 000 € après déduction des frais de recouvrement.

Or, suite à l'adoption de la motion de censure par l'Assemblée nationale le 4 décembre 2024 et la démission du Premier ministre Michel Barnier le lendemain, le projet de loi de finances pour 2025 n'a pas pu être examiné et adopté dans des délais habituels. Une loi spéciale a été promulguée par le Président de la République le 20 décembre 2024. Cette loi, qui ne remplace pas le budget, a permis de gérer une situation provisoire jusqu'à l'adoption de la loi de finances en 2025. Son périmètre étant strictement circonscrit, elle autorisait la perception des impôts et des ressources publiques nécessaires au financement des dépenses publiques essentielles.

En raison de ces circonstances particulières, la loi de finances a été promulguée au journal officiel le 14 février 2025 fixant ainsi un nouveau plafond fiscal de la TSE de l'établissement à 23 742 000 € brut, soit un produit net attendu de 21 605 220 € après déduction des frais de recouvrement.

b - La dotation budgétaire de l'Etat

Il avait été décidé initialement, par un précédent gouvernement, de mettre en place le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la Taxe d'Habitation ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables. Aussi, le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, qui reste inchangé en loi de finances 2025.

Pour maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget initial 2025 demeurerait inchangée comparée à celle perçue en 2024 soit 10,7 M€.

Le courrier de notification du versement de la dotation de l'Etat au profit de l'établissement pour l'année 2025 et accompagné de la décision d'attribution ont été communiqués début avril 2025. La dotation de 10.7 M€ a été perçue début avril 2025 et nous conduit à voter un produit de fiscalité, TSE et de dotation budgétaire de l'Etat, de l'ordre de 32.31 M€ net contre 31.85 M€ net en 2024.

c - Les autres financements publics

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

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

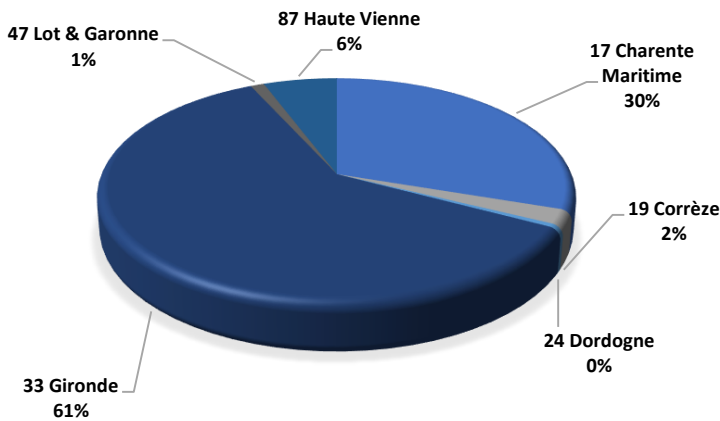
Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. En cas d'absence de résultats relatifs à cette obligation, l'Etat sanctionne les collectivités déficitaires qui doivent payer une pénalité dont l'objectif est de participer au financement de logements sociaux.

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

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

A ce stade, l'établissement est en possession de l'ensemble des arrêtés fixant le montant du prélèvement prévu à l'article L.302-7 du code la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 pour l'ensemble des communes concernées. La recette budgétaire attendue au titre de 2025 s'élève à 3.5 M€ soit une hausse sensible de 500 K€ comparativement au budget initial 2025. La répartition des pénalités à percevoir sur le territoire d'intervention se décompose comme suit :

	Pénalités SRU à percevoir au titre de 2025
17 Charente Maritime	1 052 189,85
19 Corrèze	74 677,28
24 Dordogne	16 228,62
33 Gironde	2 114 911,16
47 Lot & Garonne	37 408,29
87 Haute Vienne	201 968,19
TOTAL	3 497 383,39



d - Les recettes propres

Les recettes propres, dont les cessions foncières, votées au budget initial 2025 s'élevaient à 39.8 M€ (intégrant les minorations foncières venant en déduction du prix de rétrocession). Cette programmation, en hausse comparée à 2024 (+1.2 M€), intégrait un nombre conséquent de conventions opérationnelles arrivant à échéance à fin 2025 et pour lesquelles les différentes collectivités locales concernées devront actionner leur garantie de rachat.

L'évaluation des recettes de cessions foncières retenue lors de la préparation du budget initial 2025 s'inscrivait dans un contexte de nombreuses incertitudes opérationnelles, un contexte économique et politique volatile, des mesures prises dans la loi de finances demandant un effort budgétaire de 2,2 Md€ aux plus grandes collectivités locales et une baisse du fonds vert, par rapport à 2024, destiné à accélérer la transition écologique dans les territoires. Enfin, les impacts liés notamment aux recours contre les autorisations d'urbanisme et la hausse des coûts de travaux sur certains projets nous laissait présager une baisse de cette ressource issue des opérations foncières.

L'année 2024 a été un véritable tremblement de terre pour l'immobilier en France, et les promoteurs immobiliers n'ont pas échappé à la secousse. La filière connaît une crise d'une ampleur jamais vue depuis l'après-guerre, marquée par de nombreux projets de promotion signalés comme en échec et un déclin historique des mises en chantier. Ces chiffres dissimulent la réalité sombre qui attend les grands acteurs tout comme les petites structures.

La crise immobilière conjuguée à la fragilité financière des promoteurs immobiliers (vision prospective à court terme sur l'évolution de la trésorerie) qui n'ont plus la capacité de développer les projets envisagés nécessite pour la quasi-totalité des dossiers de réinterroger les montages financiers et juridiques (en passant par la copromotion notamment pour partager les risques). Selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), ce niveau n'avait jamais été atteint depuis 50 ans. Si la crise sanitaire a fragilisé le marché, d'autres facteurs se sont cumulés, provoquant cet effondrement :

- ✓ Chute des mises en chantier,
- ✓ Coûts de construction en hausse : l'inflation persistante a conduit à une augmentation des coûts en deux ans, rendant certains projets non viables économiquement,
- ✓ Durcissement des conditions d'accès au crédit : limitant la capacité d'achat des ménages et gelant de nombreux projets de vente,
- ✓ Effet psychologique sur les investisseurs : La fin annoncée du dispositif Pinel et les incertitudes économiques ont dissuadé nombre d'investisseurs d'engager des fonds dans l'immobilier.

Par ailleurs, les collectivités territoriales doivent prendre « leur juste part » à l'effort de redressement budgétaire national dont les conséquences se font déjà ressentir sur leur capacité d'investissement amoindrie et par répercussion sur leur capacité à réaliser les projets envisagés et pour lesquels l'établissement a été missionné.

Dans ce contexte et dans la continuité du dialogue de gestion interne initié, l'établissement a ainsi détecté plusieurs opérations qui ne pourront aboutir cette année (*conf. infra*) et par conséquent se voit contraint de réévaluer sa programmation 2025 de recettes propres liées aux opérations foncières, à hauteur de 25 M€, tenant compte notamment d'une prévision affinée nous permettant d'assurer une gestion financière précise et efficace.

- **Angoulins sur Mer (Grandes Maisons)**

Sur l'opération des Grandes Maisons à Angoulins, en 2020, une cession à hauteur d'1,5 M€ avait été actée dans le cadre d'une promesse de vente signé avec l'opérateur « *Urban Story* » en vue de la réalisation d'un projet de 34 logements incluant 14 logements locatifs sociaux et 7 BRS. Seulement, en raison des difficultés à équilibrer son opération, des négociations sont en cours afin de permettre un phasage de l'opération en deux temps :

- 2025 : Signature d'une première phase incluant la partie de logements vendus en VEFA à l'OPH de La Rochelle et 5 logements libres – 1 000 000 €
- 2026 : Signature de la seconde phase incluant 5 logements premiums – 500 000 €

- **Saint Palais sur Mer**

Sur l'opération avenue de Bernezac, une cession était envisagée à hauteur de 1.4 M€. Une étude environnementale doit être menée suite à la découverte d'espèces protégées. Le programme a dû être revu sur l'année 2025 pour une cession envisagée sur 2026

- **Gujan-Mestras**

Plusieurs cessions étaient programmées sur les secteurs Pasteur et Verdun pour un montant approchant les 5.5 M€. Le groupe Réalité est en redressement judiciaire et tous les projets avec ce promoteur sont grandement menacés. Ce dernier s'est retiré du dossier Pasteur n'y trouvant pas d'issue favorable à court terme. La sortie opérationnelle nécessite un temps plus long afin de sécuriser un nouveau projet avec un nouvel opérateur. Sur le foncier situé secteur de Verdun, le projet reste d'actualité mais reporté à 2026. Le bilan financier de l'opération est très déficitaire nécessitant la mobilisation de tous les acteurs institutionnels pour mobiliser des fonds publics sur une opération 100% sociale.

- **La Teste de Buch**

Sur l'opération Gallieni/Victor Hugo, l'opérateur s'est désengagé avant la signature de la promesse au regard des difficultés techniques que présentent l'ilot et du risque de recours sur le permis de construire trop élevé. La charge foncière est estimée à 1.6 M€.

- **Saujon**

Dans le cadre du projet portant sur la réalisation de trois opérations multisites de logements en centre-bourg, l'opération projetée s'est trouvée menacée faute de pouvoir commercialiser les logements libres prévus (prix de vente envisagé 500 K€). La promesse de vente est devenue caduque, les conditions suspensives n'ayant pas été levées. Globalement en Charente Maritime, le marché du libre est en souffrance. Les opérateurs immobiliers n'arrivent plus à commercialiser les logements, en raison de prix trop élevés et des financements privés non accordés.

- **Saint-Xandre – Centre Bourg**

A l'échelle de l'opération « centre-bourg », l'EPF NA porte une opération avec un engagement financier d'1 972 000 €. Des échanges ont lieu depuis un an et demi en vue de permettre la sortie d'un projet avec un reste à charge limité pour la commune. Aussi, les échanges ont permis de modifier l'OAP du centre-bourg passant la densification du projet de 25 à 45 logements. Une autre piste d'optimisation a été de céder sur le marché privé une maison initialement prévue pour être démolie dans le cadre du projet. Enfin, afin de permettre une sortie rapide du projet, il a été convenu que l'opération soit entièrement vendue en bloc au bailleur social sécurisant ainsi le projet et son calendrier. Néanmoins, l'ensemble de ces démarches ont ralenti la sortie de projet (cession à 800 000 €) qui sera à envisager plutôt courant 2026.

- **Caserne Broche Angoulême**

L'EPF porte depuis plusieurs années l'opération dit de la caserne Broche avec un prix de revient 770 K€. Une promesse de vente avait été signée avec un promoteur, Ametis, en 2022 pour la réalisation d'un programme mixte à dominante logements. Seulement, ce projet s'est révélé être beaucoup trop ambitieux au regard du marché immobilier Angoumoisien et le promoteur n'a jamais réussi à lever la condition suspensive de commercialisation de son programme. Aussi, un acte de caducité de la promesse de vente a été signé et la vente n'a donc pu se réaliser. Une étude a été lancée pour redéterminer des pistes de sortie opérationnelles pour un projet. La convention aura donc vocation à être prolongée car sa date d'échéance est prévue en décembre 2025.

L'établissement poursuit néanmoins sa politique de rotation du stock foncier par une gestion modérée des cessions foncières, qui aura vocation à s'accélérer dans les mois à venir, dont notamment :

- ✓ 570 K€ sur la commune de Vayres (département 33) par la cession d'un foncier au profit de Gironde Habitat qui s'est positionné sur un programme comprenant une pension de famille de 21 logements, une résidence sociale de 8 logements et une résidence jeune de 19 logements, soit un programme comprenant au total 48 LLS.
- ✓ 250 K€ sur la commune de Sarlat la Canéda (département 24) par la cession de deux emprises au profit d'un opérateur privé souhaitant acquérir ce bien afin d'y développer de l'activité de commerce de gros matériel électrique.
- ✓ 310 K€ sur la commune de Cognac (département 16) par la cession d'un foncier au profit d'un investisseur privé. Cette emprise foncière est occupée par un ensemble immobilier de type « hôtel particulier » en R+2. L'objectif de cette acquisition était de conserver le bâti pour le réhabiliter et en faire un lieu à usage mixte : habitation et tertiaire. Plusieurs études ont été mandatées et des discussions ont été engagées avec plusieurs investisseurs, avant d'être abandonnées pour des raisons économiques. C'est finalement le projet du nouvel acquéreur qui a été retenu par la ville et l'EPFNA. Le porteur de projet a émis une proposition pour la transformation du bâtiment en 6 logements, 2 bureaux et 1 commerce en rez-de-chaussée.

- ✓ 170 K€ sur la commune de Guîtres (département 33) par la cession d'une emprise au profit de la commune pour réaliser l'aménagement paysager et revaloriser l'abbatiale. Un exploitant a été identifié sur le projet de restauration, la commune souhaite désormais se rendre propriétaire de la seconde parcelle afin de procéder à la rénovation de l'immeuble dans l'objectif d'ouvrir le restaurant au 2^{ème} semestre 2025.
- ✓ 155 K€ sur la commune de Saint Maixent l'Ecole (département 79) par la cession d'une emprise composée d'une ancienne maison vacante appelée « Maison du Général », de deux bâtiments matérialisant l'ancienne entrée de la caserne et d'un vaste espace en partie arboré à usage de stationnement.

En parallèle et au sein de la ressource issue des opérations foncières, les équipes de l'établissement continuent de se mobiliser activement sur les clôtures de convention qui permettent à ce stade d'afficher une recette approchant les 294 K€.

2 - Les recettes fléchées

Les recettes fléchées relatives aux subventions à percevoir sont programmées à un niveau comparable au budget initial 2025 à hauteur de 3.5 M€ et permettront de financer le recyclage des friches ou la transformation du foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités.

Le réajustement budgétaire opéré, de l'ordre de 61 K€ sur les recettes propres fléchées, concerne une recette constatée sur l'exercice 2024 et perçue en janvier 2025 relative à la convention de financement signée dans le cadre des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP ouest à Niort.

L'établissement continue de mobiliser les outils et dispositifs de financement qui peuvent faciliter les équilibres d'opérations, que ce soit dans le cadre de la politique contractuelle (subvention régionale à des opérations qui entrent dans le champ du règlement d'intervention de la Région), ou des appels à projets financés ou co-financés. Plusieurs projets ont d'ores et déjà bénéficié, au titre de 2025, de financement :

- ✓ 140 K€ sur la commune de Barbezieux Saint Hilaire (département 16) dans le cadre du plan de relance pour accompagner les projets de réhabilitation de friches ; un dossier de candidature a été déposé dans le cadre du fonds friches, pour un projet protoaménagement sur l'îlot Marcel Jambon ;
- ✓ 32 K€ sur la commune de Villeneuve sur Lot (département 47) dans le cadre du plan de relance pour accompagner les projets de réhabilitation de friches, un dossier de candidature a été déposé dans le cadre du fonds friches, pour un projet consistant à la réalisation de la requalification des îlots « Dijon et Gouget » ;
- ✓ 44 K€ sur la commune de Châtelleraut (département 86) dans le cadre du contrat territoire Activ' financé par le département de la Vienne, pour les travaux de dépollution et déconstruction du site de la Star.

B- LES DEPENSES DE L'ETABLISSEMENT

1- L'intervention foncière

En dépit des difficultés de prévision des acquisitions foncières, du ralentissement de la dynamique de croissance et dans un contexte d'instabilité économique et politique, l'établissement se devait d'adopter un rôle contracyclique (poursuite de l'action foncière dans un contexte économique contraint) avec un degré de vigilance sur les niveaux de prix.

Le volume d'acquisitions foncières programmé initialement dans son budget initial 2025 tenait par conséquent la trajectoire définie dans le PPI 2023-2027 en étant sensiblement à la hausse en comparaison du budget précédent pour atteindre 77 M€ notamment au regard des projets en cours de développement ou encore à mener.

Ce budget rectificatif entend procéder à une modification de la programmation budgétaire sur son volet dépense en optant par un pilotage resserré des engagements et par une gestion active et prudentielle des futures dépenses en fixant ainsi ces nouvelles priorités.

Plusieurs ajustements sont ainsi opérés dégageant une diminution de dépenses de l’ordre de 6 M€ en autorisation d’engagement et de 9 M€ en crédit de paiement se décomposant comme suit :

- ✓ Une diminution de 6 M€ de l’action foncière en autorisation d’engagement et de 9 M€ en crédit de paiement ;
- ✓ Une hausse sensible de 602 K€ de l’autorisation d’engagement et d’une baisse de 1 M€ en crédit de paiement de l’enveloppe n°1 (communes SRU en zones tendues (hors fonciers EPFNA)) de la mobilisation du fonds SRU de l’EPFNA au profit de la production de logement social ;
- ✓ Une baisse de 904 K€ en crédit de paiement de l’enveloppe n°2 (OIN Bordeaux-Euratlantique) de la mobilisation du fonds SRU de l’EPFNA au profit de la production de logement social.

	Budget Initial 2025 CA du 29/11/2024		Montants Budget rectificatif n°1		Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP
PERSONNEL	5 660 000,00	5 660 000,00	5 660 000,00	5 660 000,00	-	-
dont contributions employeur au CAS Pension	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	-	-
FONCTIONNEMENT	79 344 350,00	79 344 350,00	73 531 350,00	70 460 350,00	-5 813 000,00	-8 884 000,00
dont intervention foncière :	77 000 000,00	77 000 000,00	71 187 000,00	68 116 000,00	-5 813 000,00	-8 884 000,00
* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112)	58 415 000,00	55 938 000,00	52 000 000,00	49 000 000,00	-6 415 000,00	-6 938 000,00
* dont frais d'études (compte 601113)	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-	-
* dont études non stockées (compte 617)	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	-	-
* dont travaux-portage (compte 601114)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	-	-
* dont gestion du patrimoine & impôts	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	-	-
* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1	2 375 000,00	4 542 000,00	2 977 000,00	3 500 000,00	602 000,00	-1 042 000,00
* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2	1 410 000,00	1 720 000,00	1 410 000,00	816 000,00	-	-904 000,00
dont fonction support	2 314 350,00	2 314 350,00	2 314 350,00	2 314 350,00	-	-
dont frais financiers	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	-	-
INVESTISSEMENT	5 401 300,00	5 401 300,00	5 401 300,00	5 401 300,00	-	-
Dont capitalisation de la filiale (compte 261)	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	-	-
TOTAL DES DEPENSES	90 405 650,00	90 405 650,00	84 592 650,00	81 521 650,00	-5 813 000,00	-8 884 000,00

Un volume de transactions foncières revue à la baisse et influencé par plusieurs facteurs

La revue de projet réalisée, nous permet d’avoir une vision un peu plus précise de la programmation, elle nous a permis d’évaluer l’avancement des projets par rapport aux objectifs initiaux. Il s’en dégage plusieurs facteurs, contextuels et conjoncturels, qui nous amène à réajuster l’enveloppe budgétaire globale dédiée aux acquisitions foncières en passant de 58 M€ à 52 M€ en autorisation d’engagement :

- Dureté foncière de certains propriétaires,
- Difficultés rencontrées dans le cadre de dévolution successorale (temps long),
- Nécessité d’engager des études préalables (ex : faisabilité) à l’acquisition,
- Plusieurs préemptions engagées en forte révision de prix avec pour incidence potentielle un retrait du bien de la vente (communes carencées) ou bien par contestation du prix proposé devant le juge de l’expropriation pour une fixation judiciaire du prix,
- Une baisse notable du volume de déclaration d’intention d’aliéner influencée par un marché immobilier en baisse de sorte que les propriétaires peuvent être moins enclins à vendre en souhaitant anticiper une possible hausse des prix futurs,
- Un marché de l’immobilier qui perd de sa dynamique depuis quelques années,

- Une situation économique globale qui reste fragile. Les variations des taux immobiliers, de l'inflation et des niveaux de croissance influencent les projets immobiliers,
- Une diminution des capacités d'investissement des collectivités territoriales qui font face à des contraintes budgétaires accrues, limitant leurs capacités à investir dans de nouveaux projets ou infrastructures.

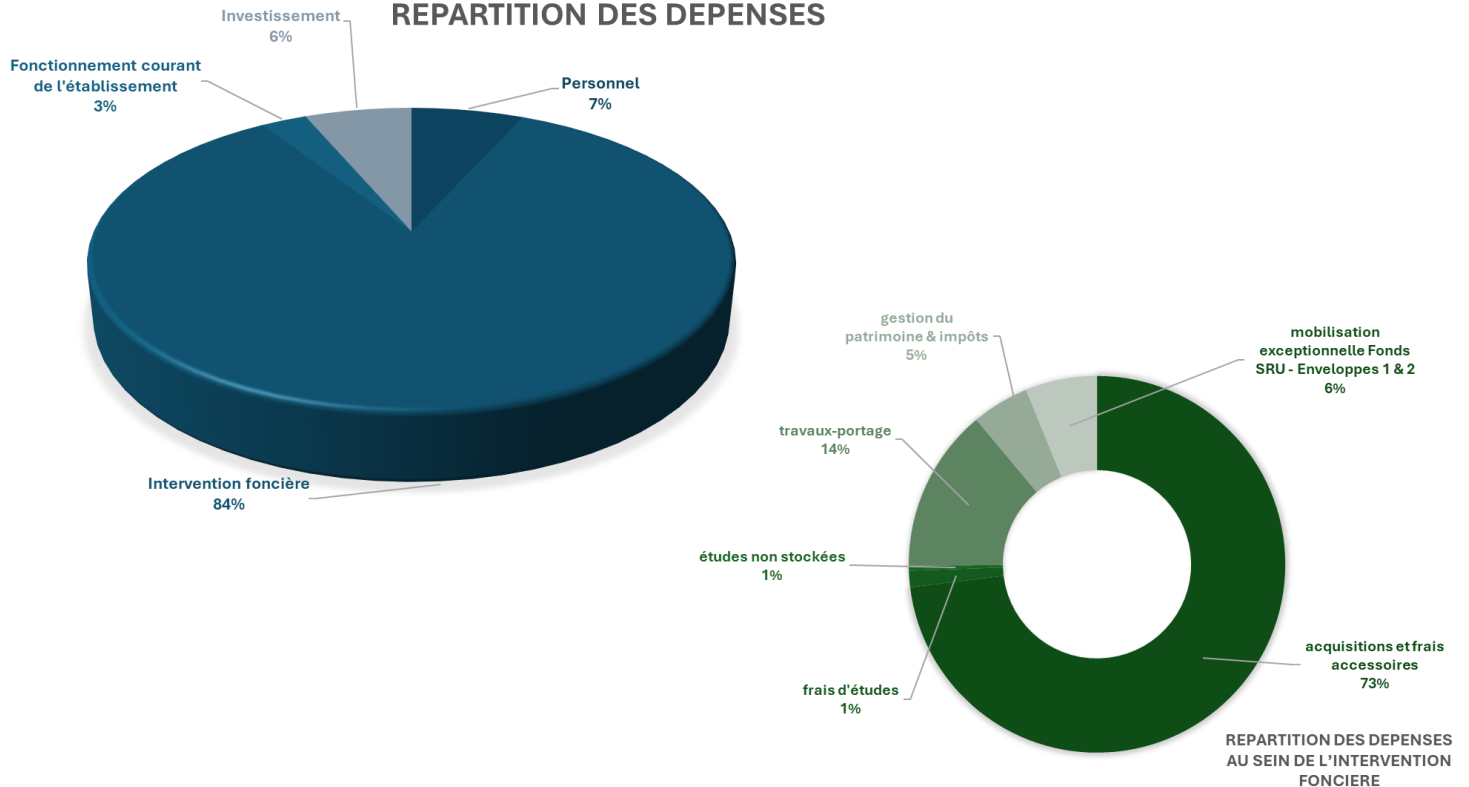
Plusieurs acquisitions foncières sont d'ores et déjà intervenues majoritairement sur les départements de la Gironde et de la Charente-Maritime :

- Saint André de Cubzac - 2.5 M€ : Il s'agit d'un bâtiment à usage de chai avec bureaux et sanitaires comprenant différents équipements techniques (station d'éclairage et éclairage de secours, installation d'alarme anti-intrusion, protection incendie avec extincteurs et robinet incendie armé). Cet immeuble a une hauteur de 11 mètres et dispose de 3 quais de déchargement. Il est en parfait état. L'EPFNA accompagne la commune dans son projet de redynamisation du quartier de la gare, ce secteur étant stratégique compte tenu la connexion ferroviaire entre Saint-André-de-Cubzac et la métropole bordelaise. En 2020, l'EPFNA a lancé une étude de requalification avec les bureaux d'étude HAME et LINDEA. La 1^{ère} phase a été présentée en mairie le 14 octobre 2020. La seconde phase dédiée à la réalisation de scénarios a été présentée en mairie le 23 décembre 2020. La commune a identifié les fonciers CALVA et HAUSSMANN comme prioritaires pour une intervention de l'EPFNA en acquisition. Avec le projet de RER Métropolitain dans lequel la commune s'intègre entièrement, la collectivité a initié au mois de juin, sur les conseils de la DDTM et de l'EPFNA, la création d'une ZAD sur le secteur de la gare afin d'être davantage sécurisée dans la maîtrise des fonciers sur la zone et pour éviter la spéculation foncière autour de ce quartier en plein développement.
- Gujan-Mestras - 850 K€ : Situé en zone UA au PLU de la commune, cet ilot bénéficie de règles d'urbanisme souples pour une opération de production de logements sociaux en densification de l'existant. Selon une première étude de faisabilité, ce foncier a un potentiel de développement d'environ 2400 m² de SDP, soit une quarantaine de logements. Cette acquisition s'est effectuée par acquisition par préemption en révision de prix.
- Royan - 606 K€ : acquisition par préemption d'un foncier en nature de terrain nu pour un programme de logement en construction neuve.
- Pompignac - 472 K€ : L'EPFNA a conventionné avec la commune de Pompignac en vue de l'accompagner dans le développement de son centre-bourg. Cette commune qui fait face à une pression démographique forte en raison de sa proximité avec la métropole bordelaise (20 minutes en voiture), a engagé depuis plusieurs années une réflexion autour du développement de son centre-bourg. A ce stade la commune souhaite en priorité : réhabiliter son groupe scolaire, plus adapté et éloigné des besoins en termes de places disponibles et développer une nouvelle offre de logements. Afin de permettre l'extension de son école, la commune a identifié une parcelle de terrain nue jouxtant la mairie et l'école actuelle et pouvant répondre à ce projet.
- Egletons - 424 K€ : La ville d'Egletons a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir une ancienne minoterie, fermée il y a un an, au cœur de son centre-bourg. Le site est en bon état général, il se compose à la fois de la minoterie et des silos mais aussi de plusieurs immeubles d'habitation et de bureaux en limite de propriété. Le foncier doit accueillir après sa reconversion une opération de logements mixtes avec l'opérateur pré-identifié Egletons Habitat.
- Saint Caprais de Bordeaux - 390 K€ : La commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux fait partie de la Communauté de Communes des Portes de L'Entre-Deux-Mers. Elle compte 3 288 habitants et est incluse dans le SCOT 2030 de l'aire métropolitaine bordelaise. Au vu de la pression foncière exercée sur son territoire, et de ses impératifs au regard de la loi SRU, la commune souhaite mobiliser des dents creuses en centre-bourg pour produire du logement, notamment social. La commune a sollicité l'intervention de l'EPFNA sur cette emprise en 2022 compte-tenu de son emprise d'environ 3 000 m² et de son emplacement en centre-ville, proche des commerces et des services. Ce foncier avait été identifié car les propriétaires avaient manifesté leur intérêt pour le vendre. La commune souhaite voir réaliser une opération de

logements comprenant des logements sociaux sur le terrain. La maison pourrait être cédée ou directement à l'opérateur ou cédée à la commune pour l'installation d'un service de proximité.

- La Teste de Buch - 380 K€ : La commune prévoit sur cette assiette foncière un projet de renouvellement urbain avec un programme d'environ 80 logements neufs (dont 30 à 50% de logement social) et quelques rdc commerciaux. Ce programme fera face au projet de renouvellement du Pôle d'Echange Multimodal de la ville de La Teste-de-Buch. La ville maîtrise plusieurs parcelles dans cette assiette, l'EPFNA en maîtrise d'autres. L'acquisition de cette parcelle contribuera à la finalisation de la maîtrise de l'îlot, permettant ainsi de lancer la faisabilité opérationnelle du projet. Une consultation sous forme d'appel à projet (promoteur et bailleur) sera lancée à l'issue de cette acquisition.

REPARTITION DES DEPENSES



Partenariat EPABE

Par délibération n°CA-2024-037 du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé une nouvelle convention cadre venant en substitution de la précédente convention et ce afin de tenir compte des engagements du nouveau protocole partenarial de l'EPABE. De même lors de ce même Conseil d'Administration, les administrateurs ont approuvé par délibération n°CA-2024-038 une convention opérationnelle multisites d'appui à la maîtrise foncière de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPFNA. Cette convention multisites portera sur la requalification de secteurs aujourd'hui composés en grande partie d'anciens quartiers populaires, caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire, en vue d'accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics, en requalification et densification.

L'EPFNA conduit maintenant depuis plusieurs semaines des négociations pour de nombreux fonciers dans le cadre des projets portés par l'EPABE :

- **FLOIRAC**, 149 quai de la Souys sur un foncier de 12 943 m². La propriété faisait initialement partie du site exploité par Panofrance, et a accueilli un bac de traitement du bois et des cuves à fioul. Un diagnostic de l'état des sols d'octobre 2010 met en évidence des impacts en hydrocarbures et autres éléments pollués. Aucun traitement pollution n'a à priori été réalisée. Le bien est actuellement occupé illégalement par les gens du voyage, le propriétaire vendeur ayant indiqué avoir engagé des procédures en vue de la libération du bien. L'EPF a exercé son droit de préemption le 26 mars 2025, en forte révision de prix au montant de 2 098 750 €.

- **BORDEAUX**, 48 rue Carle Vernet pour une emprise d'environ 4 800 m² et terrains périphériques pour une surface totale d'approximativement 5125 m². L'EPABE, la SNCF et plusieurs de ses filiales ont signé deux protocoles fonciers en décembre 2019 et en juillet 2022, afin de déterminer les conditions de cession par la SNCF de plusieurs de ses fonciers ferroviaires sur le secteur Gattebourse. Il est prévu la cession à l'EPA de la propriété de la Halle Gattebourse en contrepartie du versement d'indemnités de reconstitution ferroviaire en plus de la valeur vénale. L'EPA a souhaité se faire substituer par l'EPF pour cette acquisition. L'acquisition est envisagée en décembre 2025 pour un montant prévisionnel de 548 000 € environ s'y ajoutant des indemnités de reconstitution ferroviaire de l'ordre de 4 500 000 €.

Certaines négociations restent encore à finaliser :

- **BEGLES**, 21 rue de la Moulinatte sur une emprise de 885 m² occupée dont la négociation reste à finaliser et qui pourrait aboutir dans le courant de l'année 2025 au prix de 400 K€.
- **BEGLES**, 23 rue de la Moulinatte, pour un parcellaire composé d'un bâtiment d'activité de 130 m² sur un terrain d'assiette de 883 m². L'EPFNA avait initialement préempté en révision de prix au montant de 250 K€. Les vendeurs ont notifié à l'EPF par courrier reçu le 13 mai leur refus du prix proposé par l'EPF. Le juge de l'expropriation a été saisi pour une fixation judiciaire du prix.
- **BORDEAUX**, 15,17 cité Brulatour pour un ensemble de logements collectifs sur un terrain d'assiette de 1 279 m². L'EPFNA est en attente de communication du dossier de faisabilité par l'EPA pour évaluer l'opportunité d'acquérir.

La mobilisation du fonds SRU de l'EPFNA au profit de la production de logement social dans un contexte de crise

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

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

Lors d'un précédent et récent comité de pilotage avec les services de l'Etat, l'établissement a présenté les perspectives d'atterrissage du dispositif, à savoir :

- ❖ Enveloppe 1 sur communes SRU en zone tendue (hors fonciers EPFNA) :
 - ✓ 35 opérations retenues représentant 909 LLS et un montant de 7,7 M€ répartis sur 7 départements et 18 bailleurs sociaux,
 - ✓ 9 chantiers commencés (soit 177 LLS) et 8 acomptes versés (soit 1 M€).
- ❖ Enveloppe 2 sur l'OIN
 - ✓ 10 opérations retenues représentant 778 LLS (+1130 logements privés induits) et un montant de 2 655 000 € répartis sur 6 bailleurs sociaux,
 - ✓ 4 chantiers commencés (soit 204 LLS) et 2 acomptes versés (soit 412 K€).
- ❖ Enveloppe 3 sur communes en zone détendue (fonciers EPFNA)
 - ✓ 4 opérations retenues représentant 91 LLS et un montant de 780 K€ répartis sur 3 départements et 3 bailleurs sociaux.

Plusieurs ajustements se sont avérés nécessaires pour intégrer les différents calendriers de mises en chantier communiqués par les différents bailleurs se traduisant par :

- Un effort supplémentaire de 602 K€ en autorisation d'engagement sur l'enveloppe n°1 (communes SRU en zones tendues (hors fonciers EPFNA))
- Une diminution des prévisions de décaissement de 2 M€ sur les enveloppes n°1 et 2 cumulées.

La déconstruction, la dépollution et les travaux

L'établissement joue un rôle crucial dans la gestion et la valorisation des terrains, notamment en ce qui concerne les travaux de démolition, de dépollution et d'aménagement. Il acquiert des terrains pour les aménager et les préparer avant de les revendre aux collectivités ou à des opérateurs. Cela inclut des travaux de démolition des bâtiments existants et de dépollution des sites, afin de les rendre constructibles ou utilisables pour de nouveaux projets. Les travaux de démolition et de dépollution doivent respecter certaines réglementations, notamment en matière de gestion des déchets et de désamiantage. Ces actions visent à encourager la réutilisation des terrains existants et à promouvoir un développement urbain durable.

L'enveloppe budgétaire initialement consacrée lors de l'approbation du budget initial 2025 prévoyait 10 M€ en autorisation d'engagement et en crédit de paiement. Dans le cadre du dialogue de gestion interne initié préalablement à la préparation du budget rectificatif, il a été décidé de ne pas modifier la programmation initiale en la conservant à son niveau initial soit 10 M€.

Plusieurs chantiers sont en cours, dont :

- ✓ Châtelleraut (86) - La Star. La friche de la Star, ancienne entreprise de transports située à l'entrée nord de Châtelleraut sur l'avenue Louis-Ripault, a été acquise fin 2019 par l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. Agissant pour le compte de la municipalité de Châtelleraut, l'EPFNA a acquis le terrain de 2 hectares et les ruines immobilières de 2 400 m² pour la somme de 185.000 € dont il assure depuis cette date la gestion et ce, pendant toute la durée du portage, au moyen d'une convention de réalisation dont l'échéance est fixée au 31/12/2026. L'EPFNA répond ainsi au besoin du territoire et aux ambitions de la commune qui souhaitait engager une opération de reconversion de cette friche en faveur d'une opération de renouvellement urbain.
 - Phase 1 : curage et démolitionAprès une phase de sécurisation et de curage du site, l'EPFNA a engagé dans la foulée des travaux de démolition (déconstruction du bâtiment) s'élevant à 158 500 € et lancé l'opération de désamiantage à l'été 2021.
 - Phase 2 : réhabilitation des sols polluésLa phase 2 porte sur la dépollution du site après une deuxième phase de diagnostic des sols afin de chiffrer le montant de la dépollution. En 2024, considérant la complexité des travaux liés à la reconversion de cette friche de 2,5 hectares, l'EPFNA publie un appel à candidature pour des travaux de réhabilitation de sols pollués : procédure adaptée restreinte de type « conception-réalisation » comportant une mission d'étude et de conception des travaux de réhabilitation des sols pollués, puis l'exécution desdits travaux. A ce titre, 3 groupements ont été retenus et auditionnés. C'est l'entreprise Brezillon qui a été retenue. A noter que le processus de sélection du groupement a fait l'objet d'un dialogue constant avec les services de l'ADEME.
- ✓ La Rochelle (17) – Ancien CFA. Déconstruction partielle de l'ancien CFA de La Rochelle : Les travaux de démolition et désamiantage ont démarré sur le site de l'ancien CFA de La Rochelle. Une réunion publique a lieu début juillet 2024, afin de présenter les enjeux du chantier aux habitants. Une attention particulière est portée sur la sécurisation des avoisinants, le site se trouvant mitoyen à une école encore en activité. La durée des travaux prévue est de 22 semaines. Des objectifs de réemploi est mis en œuvre sur ce chantier, notamment sur l'ossature métallique d'un des bâtiments, mais aussi sur l'ensemble des gravillons présents en toiture terrasse. Cette opération a bénéficié d'une subvention au titre du fonds friches afin de financer une partie du désamiantage et de la déconstruction du site.
- ✓ La Couronne (16) – Site Lafarge à l'Anneau. Les travaux visent à procéder à la déconstruction de deux Hangars industriels, celui du Hall Calcaire et du Hall Argile. Le projet consiste à procéder au curage, désamiantage, gestion du plomb et démolition totale par déconstruction des ouvrages, bâtiments et équipements de la parcelle, y compris leurs infrastructures et des abords). Sont également partie intégrante du marché : Curage des matériaux/déchets résiduels, désamiantage du bâtiment, gestion des éléments impactés par le plomb, déconstruction des structures, évacuation et traitement des déchets et gestion des terres sur zones de pollution.

De nombreux sites devront faire l'objet de travaux dans les mois à venir dont notamment :

- ✓ Site de l'ancienne manufacture de tabac à Tonneins pour des travaux de curage, de sécurisation et de démolition (1.5 M€),
- ✓ Le site de Marmisson à Gauriac affecté par un écoulement rocheux le 30 mars 2021 pour des travaux de sécurisation ainsi que de la maîtrise d'œuvre géotechnique (360 K€),
- ✓ Rue Camille Pelletan à Cenon pour des travaux de démolition, curage, désamiantage de deux maisons d'habitation (110 K€),
- ✓ Site SNPE à Angoulême pour des travaux de sécurisation et mise en place de vidéosurveillance (300 K€).

2- Le fonctionnement de l'établissement

Le budget de fonctionnement de l'établissement est composé de deux enveloppes : l'enveloppe de personnel et l'enveloppe relative au fonctionnement courant. La programmation budgétaire initiale arrêtée lors du vote du budget initial 2025, pour ces deux enveloppes, est reconduite à l'identique sur ce budget rectificatif. Le total des dépenses de fonctionnement de l'EPF est évalué à 8 M€ pour 2025 (5,66 M€ pour le personnel et 2,34 M€ pour les autres dépenses courantes).

a) L'enveloppe de personnel

Comme indiqué précédemment, l'établissement poursuit la mise en œuvre du plan de transformation initié depuis maintenant quelques années. La direction développement est créée : avec le recrutement d'une directrice du développement pour encadrer et participer à l'ensemble du champ de production de développement de projets immobiliers et fonciers portés par l'établissement et ses partenaires collectivités. Elle pilote une équipe composée du service études, tel qu'il existe aujourd'hui, du service conventionnement et de la commercialisation auprès des opérateurs immobiliers.

Par ailleurs et à ce stade, les périmètres spatiaux des directions territoriales sont stabilisés dont notamment par la création d'une direction territoriale Bordeaux Métropole et pour laquelle un directeur a été recruté début avril. Enfin, le recrutement d'un directeur technique pour diriger le service « Travaux et la gestion du patrimoine » de l'EPFNA a d'ores et déjà permis de poursuivre et développer les pratiques exemplaires, en termes de gestion environnementale, de valorisation des déchets, de préservation de la biodiversité et de renaturation.

➤ Les autres actions RH

- ✓ Révision de notre plan d'actions égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et publication de l'index égalité professionnelle ;
- ✓ Révision de nos entretiens annuels pour mise en conformité avec la législation et avoir un suivi contrôle de gestion sociale (indicateurs bien-être au travail) ;
- ✓ Révision et mise à jour de la BDESE pour mise en conformité avec la législation ;
- ✓ Révision du process recrutement ;
- ✓ Mise à jour du DUERP (document unique d'évaluation des risques professionnels) et du PAPRIACT (programme annuel de prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail) 2025, incluant le plan d'action RPS validé en décembre 2024 ;
- ✓ Mise en place d'une cartographie et d'un plan d'action de contrôle de gestion sociale ;
- ✓ Mise en place d'une analyse des entretiens annuels suivis de préconisations fournis aux différents managers pour combattre les RPS, améliorer les compétences de leurs collaborateurs et développer le bien-être au travail ;
- ✓ Mise en place de la charte des valeurs ;
- ✓ Mise en place d'un ticket unique pour toute demande RH, ce qui permet plus d'efficacité dans le traitement des demandes, de mesurer le plan de charge du personnel du service RH, mais aussi permettra d'analyser des axes de progression quant aux process actuels
- ✓ Poursuite du travail concernant les organigrammes fonctionnels nominatifs (OFN) ;
- ✓ Poursuite de notre campagne de stagiaires ;

- stages d'observation en milieu professionnel : un stagiaire de troisième (1 semaine), un stagiaire en L3 géographie (1 semaine), un stagiaire en L2 de droit (1 mois) ;
- stages inclus dans le cursus de formation : 2 stagiaires en M2 droit de l'urbanisme, 1 stagiaire en M2 communication, 1 stagiaire en M2 droit public des affaires ; de 4 à 6 mois ;
- ✓ Poursuite du partenariat avec l'association NQT "nos quartiers ont du talent, pour l'égalité vers l'emploi" ;
- ✓ Poursuite du d'1/4 d'heure mensuel relatif à la sécurité et aux infos RH ;
- ✓ Projet de connexion du logiciel de paie Silae avec le SIRH Eurecia ;
- ✓ Projet de mise en place d'un groupe de travail relatif à la révision de l'accord télétravail ;
- ✓ Paiement des primes de partage de la valeur et d'intéressement.

L'enveloppe de personnel a été budgétée à hauteur de 5.66 M€ et demeure sensiblement comparable à l'enveloppe programmée en 2024.

b) Le budget de fonctionnement courant de l'établissement

Le budget de fonctionnement courant de l'établissement est estimé à 2.31 M€ hors frais financiers et 2.34 M€ avec les frais financiers demeure inchangé au budget initial 2025. Il reste sensiblement similaire en comparaison du budget de l'exercice précédent notamment lié à des besoins supplémentaires programmés sur la ligne autres services extérieurs.

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

c) L'enveloppe d'investissement

Seules sont détaillées les immobilisations incorporelles et corporelles de l'établissement. Le budget d'investissement 2025 demeure similaire au budget initial 2025 soit à hauteur de 5.4 M€ se décomposant en :

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

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

- Des SEM d'aménagement : L'EPFNA n'est pas aménageur et la foncière en question n'a pas vocation à porter en propre les missions d'aménagement. La valorisation des fonciers portés devra passer par des mécanismes indirects (bail à construction, bail emphytéotique...) ;

- Des SAS foncières : Les SAS foncières créées sur le territoire sont des outils de portage immobilier, pas de portage foncier. Contrairement à elles, cet outil ne sera pas une foncière de revitalisation de centre-ville et en ce sens ne visera pas des cellules commerciales. Elle visera des projets d'une taille significative.

C- LA TRESORERIE PROJETEE A FIN 2025

Tenant compte des différents réajustements opérés dans le cadre de ce budget rectificatif n°1 au titre de 2025, la trésorerie projetée à fin 2025 devrait s'établir à 40.7 M€ soit une baisse notable, comparativement au budget initial 2025 de 7 M€, et en cumulé de 16 M€.

	A fin 2024	Projeté sur base BI2025	Projeté sur base BR1 2025
Niveau de trésorerie	56,40 M€	48,05 M€	40,70 M€

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

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

D- CONCLUSION

Ce point d'étape permet de souligner une situation budgétaire globalement maîtrisée à mi-année, malgré certains ajustements nécessaires sur des postes ciblés. Un budget rectificatif n°2 pourra être étudié à l'automne, si l'évolution des dépenses ou des projets le justifie.

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des autorisations d'emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Plafond organisme (= a + b)
Autorisation d'emplois rémunérés par l'organisme en ETPT	0	74	74

Rappel du plafond d'emplois notifié par le responsable de programme en ETPT (c) :	0
---	---

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

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

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

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

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

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

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme et décomptant le plafond des autorisations d'emplois de l'organisme mais en fonction dans une autre entité

(Mises à disposition sortantes - ETPT et dépenses de personnel inclus dans le précédent tableau)

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

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

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

(Mise à disposition entrantes)

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

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

TABLEAU 2
Autorisations budgétaires Budget rectificatif n°1 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

DEPENSES								
	Montants Compte financier N-1		Montants Budget initial 2025		Montants Budget rectificatif n°1		Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Personnel	4 235 125,23	4 235 125,23	5 660 000,00	5 660 000,00	5 660 000,00	5 660 000,00	-	-
dont contributions employeur au CAS Pension	33 469,06	33 469,06	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	-	-
Fonctionnement	70 455 042,35	50 949 384,79	79 344 350,00	79 344 350,00	73 531 350,00	70 460 350,00	-5 813 000,00	-8 884 000,00
dont intervention foncière :	69 011 844,37	49 787 386,95	77 000 000,00	77 000 000,00	71 187 000,00	68 116 000,00	-5 813 000,00	-8 884 000,00
* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112)	53 908 975,36	42 845 930,71	58 415 000,00	55 938 000,00	52 000 000,00	49 000 000,00	-6 415 000,00	-6 938 000,00
* dont frais d'études (compte 601113)	356 160,10	430 890,30	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00	-	-
* dont études non stockées (compte 617)	81 825,00	143 646,50	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	-	-
* dont travaux-portage (compte 601114)	6 675 707,91	6 006 919,44	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	-	-
* dont gestion du patrimoine & impôts			3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	-	-
* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1	5 334 176,00	104 000,00	2 375 000,00	4 542 000,00	2 977 000,00	3 500 000,00	602 000,00	-1 042 000,00
* dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2	2 655 000,00	256 000,00	1 410 000,00	1 720 000,00	1 410 000,00	816 000,00	-	-904 000,00
dont fonction support	1 443 197,98	1 161 997,84	2 314 350,00	2 314 350,00	2 314 350,00	2 314 350,00	-	-
dont frais financiers	-	-	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	-	-
Investissement	230 686,66	273 190,17	5 401 300,00	5 401 300,00	5 401 300,00	5 401 300,00	-	-
Dont capitalisation de la filiale (compte 261)	-	-	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	5 000 000,00	-	-
TOTAL DES DEPENSES AE (A) CP (B)	74 920 854,24	55 457 700,19	90 405 650,00	90 405 650,00	84 592 650,00	81 521 650,00	- 5 813 000,00	- 8 884 000,00

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) (D1 = C - B)	4 987 268,00		-		-		-
--	--------------	--	---	--	---	--	---

RECETTES				
Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	
58 133 554,72	77 238 412,00	62 240 795,39	-14 997 616,61	Recettes globalisées
				Subvention pour charges de service public
				Subvention pour charges d'investissement
10 700 192,00	10 700 192,00	10 700 192,00	-	Autres financements de l'Etat
21 638 029,00	23 742 000,00	21 605 220,00	-2 136 780,00	Fiscalité affectée
4 064 697,74	3 000 000,00	3 497 383,39	497 383,39	Autres financements publics
21 730 635,98	39 796 220,00	26 438 000,00	-13 358 220,00	Recettes propres
20 689 637,16	38 358 220,00	25 000 000,00	-13 358 220,00	Dont Cessions
	308 000,00	308 000,00	-	Dont paiement anticipé conventionnement
956 995,24	1 000 000,00	1 000 000,00	-	Dont gestion du patrimoine
84 003,58	130 000,00	130 000,00	-	Autres recettes
2 311 413,47	3 525 410,00	3 586 638,00	61 228,00	Recettes fléchées*
				Subvention pour charges d'investissement fléchée
1 940 126,38	2 268 800,00	2 268 800,00	-	Autres financements de l'Etat fléchés
241 882,11	1 254 810,00	1 254 810,00	-	Autres financements publics fléchés
129 404,98	1 800,00	63 028,00	61 228,00	Recettes propres fléchées
60 444 968,19	80 763 822,00	65 827 433,39	-14 936 388,61	TOTAL DES RECETTES (C)

-	9 641 828,00	15 694 216,61	6 052 388,61	SOLDE BUDGETAIRE (déficit) (D2 = B - C)
---	--------------	---------------	--------------	---

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

TABLEAU 3
Dépenses par destination - Recettes par origine Budget rectificatif n°1 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau des dépenses par destination (obligatoire)

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

Budget	DEPENSES									
	Personnel		Fonctionnement		Intervention (le cas échéant)		Investissement		Total	
	AE = CP		AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE (A)	CP (B)
1.0 FONCTIONS SUPPORT	5 660 000,00	5 660 000,00	2 344 350,00	2 344 350,00			401 300,00	401 300,00	8 405 650,00	8 405 650,00
2.0 LOGEMENT			46 271 550,00	44 275 400,00			5 000 000,00	5 000 000,00	51 271 550,00	49 275 400,00
3.0 DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES			17 084 880,00	16 347 840,00					17 084 880,00	16 347 840,00
4.0 PROTECTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS			2 847 480,00	2 724 640,00					2 847 480,00	2 724 640,00
5.0 PRÉSERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES			1 423 740,00	1 362 320,00					1 423 740,00	1 362 320,00
6.0 AUTRES INTERVENTIONS			3 559 350,00	3 405 800,00					3 559 350,00	3 405 800,00
TOTAL	5 660 000,00	5 660 000,00	73 531 350,00	70 460 350,00	-	-	5 401 300,00	5 401 300,00	84 592 650,00	81 521 650,00

SOLDE BUDGETAIRE (excédent) D1 = C - B	-
--	---

Tableau des recettes par origine (facultatif)

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

Budget	RECETTES										
	Recettes globalisées						Recettes fléchées				Total (C)
	Subvention pour charges de service public	Subvention pour charges d'investissement	Autres financements de l'Etat (Dotation budgétaire de l'ETAT)	Fiscalité affectée (TSE)	Autres financements publics (SRU)	Recettes propres	Subvention pour charges d'investissement fléchée	Autres financement de l'Etat fléchés	Autres financements publics fléchés	Recettes propres fléchées	
1.0 FONCTIONS SUPPORT						130 000,00					130 000,00
2.0 TSE			10 700 192,00	21 605 220,00							32 305 412,00
3.0 COLLECTIVITÉS					3 497 383,39						3 497 383,39
4.0 PORTAGE FONCIER						26 308 000,00		2 267 000,00	1 253 000,00		29 828 000,00
5.0 PPRT								1 800,00	1 810,00	63 028,00	66 638,00
TOTAL	-	-	10 700 192,00	21 605 220,00	3 497 383,39	26 438 000,00	-	2 268 800,00	1 254 810,00	63 028,00	65 827 433,39

SOLDE BUDGETAIRE (déficit) D2 = B - C	15 694 216,61
---------------------------------------	---------------

TABLEAU 4
Equilibre financier Budget rectificatif n°1 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

BESOINS					FINANCEMENTS				
	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecarts entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial		Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecarts entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Solde budgétaire (déficit) (D2)*		9 641 828,00	15 694 216,61	6 052 388,61		4 987 268,00			Solde budgétaire (excédent) (D1)*
dont Budget Principal		9 641 828,00	15 694 216,61	6 052 388,61					dont Budget Principal
dont Budget Annexe									dont Budget Annexe
Remboursements d'emprunts (capital) ; Nouveaux prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b1)	3 629 226,42	2 000 000,00	2 000 000,00	-		103 969,30	2 000 000,00	2 000 000,00	Nouveaux emprunts (capital) ; Remboursements de prêts (capital) ; Dépôts et cautionnements (b2)
Opérations au nom et pour le compte de tiers (c1)**	2 762 193,62					788 008,02			Opérations au nom et pour le compte de tiers (c2)**
Autres décaissements non budgétaires (e1)	-4 037 219,72					278 057,16			Autres encaissements non budgétaires (e2)
Sous-total des opérations ayant un impact négatif sur la trésorerie de l'organisme (1)=D2+(b1)+(c1)+(e1)	2 354 200,32	11 641 828,00	17 694 216,61	6 052 388,61		6 157 302,48	2 000 000,00	2 000 000,00	Sous-total des opérations ayant un impact positif sur la trésorerie de l'organisme (2)=D1+(b2)+(c2)+(e2)
ABONDEMENT de la trésorerie (I)= (2) - (1)	3 803 102,16	-	-	-		-	9 641 828,00	15 694 216,61	6 052 388,61
dont Abondement de la trésorerie fléchée (a)***	120 000,00					-			dont Prélèvement sur la trésorerie fléchée (a)***
dont Abondement de la trésorerie non fléchée (d)	3 683 102,16			-		-	9 641 828,00	15 694 216,61	6 052 388,61
TOTAL DES BESOINS (1) + (I)	6 157 302,48	11 641 828,00	17 694 216,61	6 052 388,61		6 157 302,48	11 641 828,00	17 694 216,61	6 052 388,61
									TOTAL DES FINANCEMENTS (2) + (II)

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

TABLEAU 6
Situation patrimoniale Budget rectificatif n°1 2025

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	PRODUITS	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Personnel	4 212 563,15	5 408 900,00	5 408 900,00	0,00	Subventions de l'Etat	12 817 696,38	12 968 992,00	12 968 992,00	0,00
<i>dont charges de pensions civiles*</i>	29 136,12	30 000,00	30 000,00	0,00	Fiscalité affectée	21 638 029,00	23 742 000,00	21 605 220,00	-2 136 780,00
Fonctionnement autre que les charges de personnel	52 081 659,40	79 895 450,00	66 695 450,00	-13 200 000,00	Autres subventions	442 893,09	1 254 810,00	1 254 810,00	0,00
<i>Dont intervention foncière</i>	49 343 150,26	70 738 000,00	63 800 000,00	-6 938 000,00	Autres produits	48 701 167,20	73 877 800,00	67 498 411,39	-6 379 388,61
<i>Dont fonction support</i>	1 180 083,84	2 565 450,00	2 565 450,00	0,00	<i>Dont cessions & paiement anticipé conventionnement</i>	18 100 651,74	38 666 220,00	25 308 000,00	-13 358 220,00
<i>Dont intérêts d'emprunts</i>	-	30 000,00	30 000,00	0,00	<i>Dont gestion du patrimoine</i>	1 057 785,76	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00
<i>Dont amortissements & provisions</i>	1 558 425,30	300 000,00	300 000,00	0,00	<i>Dont SRU</i>	4 051 010,22	3 000 000,00	3 497 383,39	497 383,39
<i>Dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppes 1 & 2</i>	-	6 262 000,00	-	-6 262 000,00	<i>Dont reprise sur provisions</i>	825 000,00	-	-	0,00
					<i>Dont autres recettes</i>	42 740,57	131 800,00	193 028,00	61 228,00
Intervention (le cas échéant)	360 000,00	-	4 316 000,00	4 316 000,00	<i>Dont variation de stock</i>	24 623 978,91	31 079 780,00	37 500 000,00	6 420 220,00
<i>Dont mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppes 1 & 2</i>	360 000,00	-	4 316 000,00	4 316 000,00					
TOTAL DES CHARGES (1)	56 654 222,55	85 304 350,00	76 420 350,00	-8 884 000,00	TOTAL DES PRODUITS (2)	83 599 785,67	111 843 602,00	103 327 433,39	-8 516 168,61
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	26 945 563,12	26 539 252,00	26 907 083,39	367 831,39	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	-	-	-	-
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	83 599 785,67	111 843 602,00	103 327 433,39	-8 516 168,61	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	83 599 785,67	111 843 602,00	103 327 433,39	-8 516 168,61

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

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	26 945 563,12	26 539 252,00	26 907 083,39	367 831,39
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 558 425,30	300 000,00	300 000,00	-
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	825 000,00			
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés				
- produits de cession d'éléments d'actifs				
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs				
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	27 678 988,42	26 839 252,00	27 207 083,39	367 831,39

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

EMPLOIS	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial	RESSOURCES	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	-	Capacité d'autofinancement	27 678 988,42	26 839 252,00	27 207 083,39	367 831,39
Investissements	3 807 892,33	5 401 300,00	5 401 300,00	-	Financement de l'actif par l'État				
					Financement de l'actif par des tiers autres que l'État				
					Autres ressources	4 230 900,84			
Remboursement des dettes financières	32 999,01	2 000 000,00	2 000 000,00	-	Augmentation des dettes financières	9 399,80	2 000 000,00	2 000 000,00	-
TOTAL DES EMPLOIS (5)	3 840 891,34	7 401 300,00	7 401 300,00	-	TOTAL DES RESSOURCES (6)	31 919 289,06	28 839 252,00	29 207 083,39	367 831,39
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	28 078 397,72	21 437 952,00	21 805 783,39	367 831,39	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)-(6)	-	-	-	-

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

	Montants Compte financier N-1	Montants Budget initial 2025	Montants Budget rectificatif n°1	Ecart entre le budget rectificatif n°1 et le budget initial
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	28 061 259,34	21 437 952,00	21 805 783,39	367 831,39
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	24 258 157,18	31 079 780,00	37 500 000,00	6 420 220,00
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)*	3 803 102,16	- 9 641 828,00	- 15 694 216,61	-6 052 388,61
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	270 973 891,22	291 233 092,82	292 779 674,61	1 546 581,79
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	214 575 161,44	243 185 784,26	252 075 161,44	8 889 377,18
Niveau final de la TRESORERIE	56 398 729,78	48 047 308,56	40 704 513,17	-7 342 795,39

* Montant issu du tableau "Equilibre financier"

TABLEAU 7
Plan de trésorerie Budget rectificatif n°1 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	56 398 730	57 190 690	57 663 190	57 435 414	68 087 695	65 748 173	62 175 729	55 175 859	53 978 124	50 909 801	45 860 426	43 219 012	-13 179 718
ENCAISSEMENTS													
Recettes budgétaires globalisées	2 602 100	3 221 800	2 860 098	12 971 463	3 488 261	4 861 656	3 488 260	4 393 543	4 468 542	7 640 317	4 102 219	8 142 536	62 240 795
Subvention pour charges de service public													-
Subvention pour charges d'investissement													-
Autres financements de l'État				10 700 192									10 700 192
Fiscalité affectée (TSE)	1 978 500	1 978 500	1 978 500	1 266 240	1 800 435	1 800 435	1 800 435	1 800 435	1 800 435	1 800 435	1 800 435	1 800 435	21 605 220
Autres financements publics (SRU)			388 598	388 598	388 598	388 598	388 598	388 598	388 598	388 598	388 599		3 497 383
Recettes propres													-
Cessions foncières	560 000	1 100 000	295 000	500 000	1 232 395	2 559 789	1 232 394	2 137 676	2 112 676	5 408 451	1 870 351	6 299 268	25 308 000
Loyers	56 000	129 000	183 000	110 000	56 000	102 000	56 000	56 000	156 000	32 000	32 000	32 000	1 000 000
Autres	7 600	14 300	15 000	6 433	10 833	10 834	10 833	10 834	10 833	10 833	10 834	10 833	130 000
Recettes budgétaires fléchées	61 228	-	37 126	197 948	395 432	-	567 200	-	1 193 304	567 200	-	567 200	3 586 638
Subvention pour charges d'investissement fléchée													-
Autres financements de l'État fléchés				171 768	395 432		567 200			567 200		567 200	2 268 800
Autres financements publics fléchés			37 126	26 180					1 191 504				1 254 810
Recettes propres fléchées	61 228								1 800				63 028
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : encaissements en capital													-
Prêts : encaissement en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA encaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : encaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres encaissements d'opérations non budgétaires													-
A. TOTAL	2 663 328	3 221 800	2 897 224	13 169 411	3 883 693	4 861 656	4 055 460	4 393 543	5 661 846	8 207 517	4 102 219	8 709 736	65 827 433
DECAISSEMENTS													
Dépenses liées à des recettes globalisées	1 871 368	1 852 641	3 125 000	2 517 130	5 326 556	8 434 100	11 055 330	4 694 619	8 730 169	13 256 892	5 846 974	11 224 235	77 935 012
Personnel	460 000	378 000	390 000	420 000	591 000	396 200	396 200	396 200	452 800	647 600	452 800	679 200	5 660 000
Fonctionnement													-
Intervention foncière	1 306 000	1 328 341	2 614 000	2 000 000	4 311 626	7 629 130	10 478 238	4 206 444	7 979 275	7 181 347	5 121 906	10 373 057	64 529 362
Fonction support	76 600	134 000	121 000	57 000	373 800	328 510	170 892	91 975	298 094	278 428	242 171	141 880	2 314 350
Frais financiers					10 000		10 000			10 000			30 000
Intervention													-
Investissement	28 768	12 300		40 130	40 130	80 260	-	-	-	5 139 517	30 098	30 098	5 401 300
Dépenses liées à des recettes fléchées	-	896 660	-	-	896 660	-	-	896 660	-	-	896 660	-	3 586 638
Personnel													-
Fonctionnement		896 660			896 660			896 660			896 660		3 586 638
Intervention													-
Investissement													-
Opérations non budgétaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts : remboursements en capital													-
Prêts : décaissements en capital													-
Dépôts et cautionnements													-
Opérations au nom et pour le compte de tiers :	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA décaissée													-
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers : décaissements													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres décaissements d'opérations non budgétaires													-
B. TOTAL	1 871 368	2 749 300	3 125 000	2 517 130	6 223 215	8 434 100	11 055 330	5 591 278	8 730 169	13 256 892	6 743 634	11 224 235	81 521 650
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	791 960	472 500	-227 776	10 652 281	-2 339 522	-3 572 444	-6 999 870	-1 197 735	-3 068 323	-5 049 375	-2 641 414	-2 514 499	-15 694 217
SOLDE CUMULE (1) + (2)	57 190 690	57 663 190	57 435 414	68 087 695	65 748 173	62 175 729	55 175 859	53 978 124	50 909 801	45 860 426	43 219 012	40 704 513	

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

TABLEAU 8
Opérations liées aux recettes fléchées Budget rectificatif n°1 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	Antérieures à N non dénouées	N	N+1	N+2	N+3 et suivantes	TOTAL
Position de financement des opérations fléchées en début d'exercice (a)		-	-	-	-	
Recettes fléchées (b)	-	3 586 638	-	-	-	3 586 638
Subvention pour charges d'investissement (SCI) fléchée						-
Autres financements de l'État fléchés		2 268 800				2 268 800
Autres financements publics fléchés		1 254 810				1 254 810
Recettes propres fléchées		63 028				63 028
Dépenses sur recettes fléchées CP (c)	-	3 586 638	-	-	-	3 586 638
Personnel						
AE=CP						-
Fonctionnement						
AE		3 586 638				3 586 638
CP		3 586 638				3 586 638
Intervention						
AE						-
CP						-
Investissement						
AE						-
CP						-
Solde budgétaire de l'exercice résultant des opérations fléchées (b) - (c)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

TABLEAU 10
Synthèse budgétaire et comptable Budget rectificatif n°1 2025

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

			Bl n
Niveaux initiaux	1	Niveau initial de restes à payer nets des retraits d'engagements juridiques sur exercices antérieurs à N	
	2	Niveau initial du fonds de roulement	270 973 891
	3	Niveau initial du besoin en fonds de roulement	214 575 161
	4	Niveau initial de la trésorerie	56 398 730
	4.a	dont niveau initial de la trésorerie fléchée	
	4.b	dont niveau initial de la trésorerie non fléchée	56 398 730
Flux de l'année	5	Autorisations d'engagement	84 592 650
	6	Résultat patrimonial	26 907 083
	7	Capacité d'autofinancement (CAF)	27 207 083
	8	Variation du fonds de roulement	21 805 783
	9	Opérations sur dettes financières, capitaux propres et créances immobilisées sans impact budgétaire	
	10	Opérations du compte de résultat sans flux de trésorerie, non retraitées par la CAF	SENS37 500 000
		Variation des stocks	+ / -37 500 000
		Charges sur créances irrécouvrables	-
		Produits divers de gestion courante	+
	11	Opérations budgétaires et comptables avec différence de fait générateur de trésorerie	SENS-
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les produits / ressources et les encaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations sur exercices antérieurs	+ / -
		Ecart entre les charges / immobilisations et les décaissements relatifs à des opérations de l'exercice en cours	+ / -
	12	Solde budgétaire = 8 - 9 - 10 - 11	-15 694 217
	13	Décalage de flux de trésorerie liés aux opérations de trésorerie non budgétaires	-
	14	Variation de la trésorerie = 12 - 13	-15 694 217
	14.a	dont variation de la trésorerie fléchée	-
	14.b	dont variation de la trésorerie non fléchée	-15 694 217
	15	Variation du besoin en fonds de roulement = 9 + 10 + 11 + 13	37 500 000
	16	Variation des restes à payer	-
Niveaux finaux	17	Niveau final de restes à payer	-
	18	Niveau final du fonds de roulement	292 779 675
	19	Niveau final du besoin en fonds de roulement	252 075 161
	20	Niveau final de la trésorerie	40 704 513
	20.a	dont niveau final de la trésorerie fléchée	-
	20.b	dont niveau final de la trésorerie non fléchée	40 704 513
		Comptabilité budgétaire	
		Comptabilité générale	

Organismes soumis à la comptabilité budgétaire

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 034

Actualisation et modification du Règlement Intérieur Institutionnel (RII)

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivants 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-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, modifié par délibération n°CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020, modifié par délibération n°CA-2024-047 du 9 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'actualisation du règlement intérieur institutionnel (RII) ci-joint.

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

Actualisation et modification du Règlement Intérieur Institutionnel (RII)

Le Règlement Intérieur Institutionnel (RII) a été adopté en conseil d'administration le 26 octobre 2017. Suite à la crise sanitaire, à l'évolution des moyens de communication et à la réglementation, le Règlement Intérieur Institutionnel (RII) a été mis à jour par délibération n° CA-2022-019 du 15 octobre 2020 puis par délibération n°CA-2024-047 du 9 octobre 2024.

Le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 vient à nouveau modifier le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 en ce qu'il fusionne les articles du code de l'urbanisme concernant les établissements publics fonciers de l'Etat et les établissements d'aménagement de l'Etat.

Il instaure désormais une limite d'âge à 70 ans pour le président du conseil d'administration et une limitation à un seul renouvellement pour les fonctions de directeur général.

De plus, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, ou son représentant, lorsqu'il n'est pas nommé membre du conseil d'administration, assiste de plein droit au conseil d'administration sans prendre part au vote.

Désormais la suppléance des administrateurs est facultative. Il est décidé de ne pas modifier le RII pour autant, le choix étant laissé aux instances, et l'expérience de l'EPFNA démontrant l'utilité de la suppléance.

Le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 modifie les délégations du conseil d'administration au profit du directeur général « *Le conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article [R. 321-1](#) peut déléguer le cas échéant ses pouvoirs au directeur général, à l'exception des décisions concernant :*

1° La définition de l'orientation de la politique de l'établissement ;

2° L'approbation du programme pluriannuel d'intervention prévue aux articles [L. 321-5](#) et [L. 321-36-3](#) ;

3° Le vote du budget ;

4° L'autorisation des emprunts ;

5° L'arrêt du compte financier ;

6° La mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur ;

7° L'adoption du règlement intérieur, qui définit notamment les modalités de participation aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique, les conditions de fonctionnement du bureau ainsi que la tenue de ses réunions ;

8° La fixation de la domiciliation du siège ;

9° La création de filiales et les acquisitions de participation au directeur général.

(...) ».

Désormais le directeur général peut déléguer sa signature et donner procuration à des tiers pour les signatures d'acte de cession ou d'acquisition immobilières.

Le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 apporte d'autres modifications, dont les règles relatives à la gestion budgétaire.

C'est pourquoi il convient de mettre à jour le Règlement Intérieur Institutionnel dans sa version initiale adopté par le Conseil d'Administration du 26 octobre 2017 et modifié par délibération du 15 octobre 2020 puis par délibération n°CA-2024-047 du 9 octobre 2024.

Ces modifications concernent principalement l'article 1 en ce qu'il précise une limite d'âge pour la présidence du conseil d'administration, le nombre de renouvellement possible pour le directeur général, la présence de droit du directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, les règles de suppléance et de vacance.

Il modifie les compétences du conseil d'administration qui ne peuvent être déléguées et permet désormais au directeur général de déléguer sa signature, de donner mandat et procuration à des tiers pour les cessions et acquisitions immobilières.

Concernant les autres articles du Règlement Intérieur Institutionnel qui sont modifiés, il s'agit avant tout de modifications de forme et de précisions en lien avec le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025.

Dans tous les cas, le Règlement Intérieur Institutionnel respecte en tout point le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, dans sa version en vigueur et entre autres, modifié par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Code de l'urbanisme

Version en vigueur au 20 mars 2025

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat (Articles R101-1 à R620-2)

Livre III : Aménagement foncier (Articles R300-1 à R340-7)

Titre II : Organismes d'exécution (Articles R321-1 à R329-17)

Chapitre Ier : Etablissements publics (Articles R321-1 à R321-22)

Article R321-1

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 3

Les établissements publics fonciers de l'Etat créés en application de l'article L. 321-1, les établissements publics d'aménagement de l'Etat créés en application de l'article L. 321-14 et les établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat mentionnés aux articles L. 321-29 et L. 321-36-1 mentionné à l'article L. 321-29 ont un caractère industriel et commercial.

Ils sont placés sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme.

Le décret constitutif de l'établissement public détermine son objet, son périmètre de compétence et éventuellement sa durée.

Il fixe ses statuts, notamment en ce qui concerne :

- la composition du conseil d'administration et la désignation de son président ;
- les pouvoirs du conseil d'administration ;
- le cas échéant, la création d'un bureau, sa composition et ses délégations, sous réserve des dispositions de l'article R. 321-6 ;
- les délégations au directeur général sous réserve des dispositions du I de l'article R. 321-9 ;
- les modalités de publicité des délibérations et des décisions sous réserve des dispositions de l'article R. 321-12.

Article R321-2

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 4

Les dispositions des décrets en Conseil d'Etat prévues au I de l'article L. 321-2 et à l'article L. 321-15 et de ceux relatifs aux établissements publics mentionnés aux articles L. 321-29 et L. 321-36-1 autres que celles relatives au périmètre de l'établissement, à la composition et aux pouvoirs du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau et aux ressources de l'établissement peuvent être modifiées par décret.

Les dispositions relatives au périmètre d'un établissement public foncier de l'Etat créé en application des dispositions du I de l'article L. 321-2 peuvent être modifiées par décret dans les conditions prévues au II de ce même article.

Article R321-3

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 5

Le conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 se réunit au moins deux fois par an.

Le conseil d'administration est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour et dirige les débats. Le préfet compétent peut soumettre au conseil d'administration toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la séance du conseil d'administration la plus proche.

La convocation du conseil d'administration est de droit si la moitié des membres au moins ou le préfet compétent adressent la demande écrite à son président.

Article R321-3-1

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 6

La limite d'âge du président du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 est fixée à soixante-dix-ans. Lorsque le président du conseil d'administration atteint, en cours de mandat, cette limite d'âge, il exerce ses fonctions jusqu'à la fin du mandat en cours.

Article R321-3-2**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 6**

Lorsqu'il n'est pas nommé membre du conseil d'administration des établissements mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, ou son représentant, assiste de droit sans prendre part au vote aux réunions de ce conseil d'administration.

Article R321-4**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 7**

Pour chaque membre du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1, un membre suppléant peut-être désigné dans les mêmes conditions.

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, du siège d'un membre titulaire ou, le cas échéant, d'un membre suppléant représentant l'Etat, il est procédé à son remplacement par un nouveau membre désigné pour la durée du mandat fixé par le statut de l'établissement et selon les mêmes modalités que celles ayant présidé à la désignation de celui qu'il remplace.

Article R321-5**Modifié par Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 8**

Les membres du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt directement lié à l'activité de l'établissement, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des contrats de la commande publique ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement.

Ils adressent au préfet compétent, dans les quinze jours suivant leur nomination ou désignation, une déclaration mentionnant :

-les fonctions exercées par eux-mêmes et leurs conjoints non séparés de corps ou les personnes avec lesquelles ils sont liés par un pacte civil de solidarité, dans les organismes ou les sociétés, ainsi que les sociétés qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, susceptibles, du fait de leur secteur d'activité, de conclure des conventions avec l'établissement public ;

-la liste et le nombre des actions et droits sociaux représentant au moins un vingtième du capital ou des droits de vote, possédés par eux-mêmes, leurs conjoints et enfants mineurs non émancipés dans les mêmes sociétés ou organismes.

Le préfet compétent invite l'administrateur qui n'a pas adressé cette déclaration dans le délai prescrit au premier alinéa à la produire dans un délai qu'il fixe. Cet administrateur ne peut siéger au conseil d'administration avant de s'être acquitté de cette obligation, à moins qu'il ait justifié être dans l'impossibilité temporaire de le faire.

Chaque année, le préfet compétent demande aux membres du conseil d'administration de lui signaler les modifications intervenues dans les éléments figurant dans sa déclaration.

Les informations ainsi fournies ont un caractère confidentiel.

Toutefois, le préfet compétent communique à l'autorité chargée du contrôle économique et financier de l'Etat les déclarations remplies par les administrateurs ainsi que les modifications qui y sont apportées.

Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel.

Article R321-6**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 9**

Le conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 peut déléguer le cas échéant ses pouvoirs au ou au directeur général, à l'exception des décisions concernant :

- 1° La définition de l'orientation de la politique de l'établissement ;
- 2° L'approbation du programme pluriannuel d'intervention prévue aux articles L. 321-5 et L. 321-36-3 ;
- 3° Le vote du budget ;
- 4° L'autorisation des emprunts ;
- 5° L'arrêt du compte financier ;
- 6° La mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur ;
- 7° L'adoption du règlement intérieur, qui définit notamment les modalités de participation aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique, les conditions de fonctionnement du bureau ainsi que la tenue de ses réunions ;
- 8° La fixation de la domiciliation du siège ;
- 9° La création de filiales et les acquisitions de participation au directeur général.

S'ajoutent à cette liste :

Pour les établissements publics fonciers de l'Etat : la fixation du montant de la ressource fiscale spécifique autorisée par la loi.

Pour les établissements publics d'aménagement de l'Etat : le recours à l'arbitrage et la liste des opérations à entreprendre ainsi que leurs modalités de financement.

Article R321-8

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 10

I.-Le directeur général d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 sont nommés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme après avis du préfet compétent et du président du conseil d'administration pour une durée de cinq ans renouvelable une fois. Il peut être mis fin à leurs fonctions dans les mêmes formes avant l'expiration de leur mandat.

Les avis du préfet compétent et du président du conseil d'administration sont réputés favorables s'ils n'ont pas été émis dans le délai d'un mois.

Les fonctions de directeur général d'un établissement public foncier de l'Etat, d'un établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration.

II.-Le mandat du directeur général adjoint ou délégué nommé en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 321-41 est d'une durée de cinq ans renouvelable une fois. Il peut être mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes avant l'expiration de son mandat.

Article R321-9

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 11

I.-Le directeur général d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 est ordonnateur des dépenses et des recettes.

Dans ces établissements publics, le directeur général est compétent pour :

- 1° Préparer et passer les contrats, les marchés publics et contrats de concession, les actes d'acquisition, d'aliénation, d'échange et de location ;
- 2° Préparer et conclure les transactions ;
- 3° Représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice ;
- 4° Ouvrir et organiser celles des enquêtes publiques prévues aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement qui sont requises pour les décisions ressortant de la compétence de l'établissement.

En outre, il est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau. Il prépare et présente le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature, ainsi que donner mandat et procuration à des tiers pour les cessions et acquisitions immobilières.

II.-Le directeur général d'un établissement public d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 assiste de droit aux réunions du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau. Il prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention et le bilan annuel.

III.-Dans le cas où un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 recourt pour l'exercice de tout ou partie de ses compétences aux moyens d'un autre établissement public en application des dispositions de l'article L. 321-41, le directeur général peut déléguer sa signature à des salariés de l'établissement qui fournit les moyens mentionnés dans la convention prévue au même article, dans les conditions et limites qu'il détermine.

Article R*321-7 (abrogé)

Abrogé par Décret n°2017-777 du 5 mai 2017 - art. 3

Modifié par DÉCRET n°2015-980 du 31 juillet 2015 - art. 1 (V)

Le président du conseil d'administration de l'établissement public Grand Paris Aménagement est nommé par décret parmi les membres du conseil d'administration représentant l'Etat.

Article R321-10

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 12

Le directeur général, d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, de l'établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire.

Article R321-11

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 13

Les établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 sont autorisés à transiger.

Les établissements publics d'aménagement de l'Etat et les établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat sont autorisés à compromettre.

Article R321-12**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 14**

Les actes à caractère réglementaire pris par délibération du conseil d'administration ou, le cas échéant, du bureau des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 ou par le directeur général par délégation du conseil d'administration ou en vertu de ses compétences propres en application des lois et règlements sont publiés dans un recueil tenu par l'établissement dans les conditions fixées par le règlement intérieur.

Les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption ou de priorité font, en plus de la publication prévue à l'alinéa précédent, l'objet d'un affichage dans les mairies concernées par celles-ci pendant une durée de deux mois.

Article R321-13**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 15**

I.-Le ministre chargé de l'urbanisme définit les orientations stratégiques de l'Etat prévues au 1° du II de l'article L. 321-5 devant être prises en compte par le programme pluriannuel d'intervention d'un établissement public foncier de l'Etat ou d'un établissement public foncier et d'aménagement mentionné à l'article L. 321-36-1.

Il les notifie au président du conseil d'administration, au directeur général ainsi qu'au préfet compétent, chargé de veiller à leur prise en compte lors de l'élaboration de ce document.

II.-Le ministre chargé de l'urbanisme définit les orientations stratégiques prévues à l'article L. 321-32.

Article R321-15**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 17**

I.-L'approbation du programme pluriannuel d'intervention, prévu à l'article L. 321-5 et à l'article L. 321-36, intervient dans un délai de deux ans à compter de la création de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'intervention est révisé dans un délai maximum de cinq ans à compter de son approbation.

En cas de modification des orientations stratégiques de l'Etat, le programme pluriannuel d'intervention est, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai de neuf mois suivant la date de notification au président du conseil d'administration et au directeur général de ces modifications.

II.-La délibération approuvant le programme pluriannuel d'intervention devient exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet compétent.

Si, dans ce délai, le préfet compétent notifie, par lettre motivée au président de l'établissement public, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au programme pluriannuel d'intervention dont les dispositions ne seraient pas compatibles avec les orientations stratégiques données, celui-ci ne devient exécutoire qu'après que lui a été transmise la délibération apportant les modifications demandées.

Article R321-16**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 18**

Les actions des établissements publics créés en application des dispositions de l'article L. 321-1 et mentionnés à l'article L. 321-36-1, leurs modalités et les moyens mis en œuvre définis dans le programme pluriannuel d'intervention prévu à l'article L. 321-5 font l'objet d'un bilan annuel transmis par l'établissement au préfet compétent et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Article R321-17**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 19**

Sans préjudice de l'application des dispositions du décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat et du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, les établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1, ainsi que les filiales dont ils détiennent directement ou indirectement plus de la moitié du capital social ou des droits de vote à l'assemblée générale, sont soumis au contrôle du préfet du département lorsque leur activité s'exerce dans le cadre de ce seul ressort territorial. Lorsque cette activité s'étend sur plusieurs départements et n'excède pas le périmètre régional, le contrôle est exercé par le préfet de la région.

Dans les autres cas, ils sont soumis au contrôle du préfet désigné en application de l'article 66 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

Article R321-18**Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 20**

I.-Les délibérations du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau des établissements publics fonciers de l'Etat et des établissements publics d'aménagement de l'Etat relatives aux prévisions budgétaires, aux emprunts, aux opérations à entreprendre, aux créations de filiales, aux acquisitions de participations, aux procédures de transaction, à l'exercice du droit de préemption ou de priorité ainsi que les décisions du directeur général prises pour l'exercice de ce droit sont transmises au préfet compétent et sont soumises à son approbation.

Il en est de même des délibérations du conseil d'administration des établissements publics d'aménagement relatives aux procédures d'arbitrage.

II.-Les délibérations du conseil d'administration des établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat relatives aux prévisions budgétaires, aux projets d'emprunt, aux créations de filiales, aux acquisitions de participations, aux

procédures d'arbitrage et de transaction et à la convention prévue au premier alinéa de l'article L. 321-41 du code de l'urbanisme sont transmises au préfet compétent et soumises à son approbation.

III.-Les délibérations mentionnées au présent article sont exécutoires dans les conditions prévues à l'article R. 321-19.

Le préfet compétent peut demander au conseil d'administration d'en délibérer à nouveau préalablement à son approbation.

Article R321-19

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 21

I.-L'absence de rejet ou d'approbation expresse dans le délai d'un mois après réception par le préfet compétent des délibérations mentionnées à l'article R. 321-18 vaut approbation tacite.

II.-Toutefois, les délibérations du conseil d'administration ou, le cas échéant, du bureau et les décisions du d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 relatives à l'exercice du droit de préemption ou de priorité sont exécutoires de plein droit dès leur transmission au préfet compétent si l'exercice par l'établissement du droit de préemption ou de priorité est prévu dans une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 321-14, qu'il a préalablement approuvée. Lorsque l'exercice par l'établissement du droit de préemption ou de priorité n'est pas prévu par une de ces conventions, l'absence de rejet ou d'approbation expresse des délibérations ou décisions susmentionnées dans le délai de dix jours après réception vaut approbation tacite.

III.-Par dérogation aux dispositions du I, les délibérations du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 relatives à la création de filiales et aux acquisitions de participations prévues aux articles L. 321-3 et L. 321-17 du code de l'urbanisme ne sont exécutoires qu'après approbation par arrêté du préfet compétent.

Article R321-20

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 22

Le ministre chargé de l'urbanisme et le ministre chargé du budget délivrent, par arrêté conjoint, l'autorisation prévue à l'article L. 321-23.

Article R321-21

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 23

L'agent comptable est nommé par le préfet compétent, après avis du directeur départemental des finances publiques.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, les établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 sont soumis aux dispositions des titres Ier et III de ce décret, à l'exception des 1° et 2° de l'article 175 et des articles 178 à 183, 204 à 208, 220 à 228 de ce même décret, ainsi qu'aux dispositions du décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat.

Il peut être institué au sein de ces établissements publics des régies de recettes et des régies d'avances dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux organismes publics.

Ces établissements publics sont soumis aux dispositions du décret n° 53-707 du 9 août 1953 relatif au contrôle de l'Etat sur les entreprises publiques nationales et certains organismes ayant un objet d'ordre économique ou social.

Article R321-22

Création Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 24

Par dérogation aux dispositions de l'article 176 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, les budgets des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 sont soumis à l'approbation du préfet compétent. En l'absence de rejet ou d'approbation expresse dans un délai de quinze jours après réception par le préfet compétent, ils sont réputés approuvés.

Par dérogation aux dispositions de l'article 213 du même décret, les comptes financiers de ces mêmes établissements sont approuvés par le préfet compétent.

Article R*321-14 (abrogé)

Abrogé par Décret n°2025-242 du 17 mars 2025 - art. 16

Modifié par DÉCRET n°2015-979 du 31 juillet 2015 - art. 1

Le projet stratégique et opérationnel mentionné à l'article L. 321-18 comporte :

1° Un document présentant les orientations stratégiques et opérationnelles à long terme de l'établissement sur son territoire de compétence, assorties des moyens techniques et financiers susceptibles d'être mobilisés et intégrant un calendrier indicatif de réalisation ;

2° Un document planifiant à moyen terme, sous la forme d'un programme prévisionnel d'aménagement (PPA), les actions, opérations et projets à réaliser, leur localisation, l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ainsi que les perspectives financières à leur achèvement.

Le projet stratégique et opérationnel fait l'objet d'un bilan annuel permettant d'examiner l'état d'avancement des opérations et d'actualiser leurs perspectives financières.

Section 1 : Opérations d'aménagement (abrogé)**Section 2 : Modalités de constitution et de fonctionnement des établissements publics et des sociétés d'économie mixte (abrogé)****Paragraphe 1 : Etablissements publics (abrogé)****Article R*321-6-1 (abrogé)**

Abrogé par Décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 - art. 1

Le statut des personnels de ceux des établissements publics, créés en application du premier alinéa de l'article L. 321-1, qui sont chargés de l'aménagement d'une agglomération nouvelle, est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'économie et des finances et du ministre de l'intérieur pris après avis des conseils d'administration des établissements publics intéressés et consultation des organisations syndicales les plus représentatives.

Article R*321-3 (abrogé)

Ces établissements sont créés par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances, après avis du ou des conseils généraux intéressés et après consultation de conseils municipaux intéressés.

Toutefois lorsque leur zone d'activité territoriale s'étend sur plus de 100 communes, ces établissements sont créés par décret en conseil des ministres pris sur le rapport des ministres désignés à l'alinéa précédent, après consultation des conseils généraux intéressés.

Article R*321-4 (abrogé)

Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée. Il fixe son statut, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration, la désignation du président, celle du directeur, les pouvoirs du conseil d'administration, du président et du directeur et, le cas échéant, les conditions de représentation à l'assemblée prévue à l'article R. 321-5 des collectivités et établissements publics intéressés.

Article R*321-12 (abrogé)

Dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article R. 321-3 il peut être dérogé aux dispositions relatives à la nomination de l'agent comptable, au contrôle exercé sur l'établissement public, à la constitution de l'assemblée spéciale et à la désignation des représentants des collectivités locales au conseil d'administration, qui devront être choisis par des assemblées ou des élus de ces collectivités suivant les modalités fixées par le décret créant l'établissement.

Paragraphe 2 : Sociétés d'économie mixte (abrogé)**Article R*321-17 (abrogé)**

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 16 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Les règles générales relatives aux sociétés d'économie mixte fixées par les articles 375 et suivants du code de l'administration communale et par les décrets des 17 février 1930, n. 55-579 du 20 mai 1955, n. 56-560 du 7 juin 1956 et n. 57-1117 du 5 octobre 1957 sont applicables aux sociétés d'économie mixte auxquelles est consentie en application du présent chapitre la concession d'opérations d'aménagement. Toutefois :

Les statuts de ces sociétés d'économie mixte doivent comporter des clauses types qui sont approuvées par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances ;

La participation des collectivités territoriales et des groupements de ces collectivités au capital social doit être supérieure à 50 p.100 sans pouvoir excéder 65 p.100 de ce capital.

Un commissaire du Gouvernement siège dans tous les cas auprès du conseil d'administration de la société. Lorsque la société est constituée sans la participation de collectivités locales, il est désigné par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ou des ministres intéressés.

Article R*321-13 (abrogé)

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 16 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Les sociétés d'économie mixte remplissant les conditions prévues à l'article R. 321-17 peuvent se voir concéder, par les communes, les groupements de communes, les syndicats mixtes, les départements et l'Etat, la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ou se voir confier, par voie de concession ou de convention, la réalisation des autres opérations d'aménagement mentionnées au premier alinéa de l'article L. 321-1.

Article R*321-18 (abrogé)

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 14 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Le commissaire du Gouvernement dispose des pouvoirs définis au décret n. 56-560 du 7 juin 1956. Il est notamment chargé, sous l'autorité du ministre chargé de l'urbanisme et du ou des ministres intéressés, de contrôler l'opportunité technique des opérations à entreprendre et les modalités générales de leur réalisation.

Le contrôle économique et financier de l'Etat s'exerce, en outre, dans les conditions prévues par le décret n. 55-733 du 26 mai 1955.

Article R*321-14 (abrogé)

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 16 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Le traité de concession conclu par la commune, par un établissement public groupant plusieurs communes et ayant compétence en matière d'urbanisme, ou par un syndicat mixte, est exécutoire dans les conditions définies à l'article L. 121-31 du code des communes lorsqu'il est conforme à un cahier des charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat. S'il n'est pas conforme, il est soumis à l'approbation du préfet.

Lorsque l'opération d'aménagement est confiée à une personne publique ou privée selon les stipulations d'une convention, cette convention est approuvée :

Soit par le préfet, si elle est conforme à une convention type approuvée par décret en Conseil d'Etat ;

Soit, dans le cas contraire, par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'intérieur.

Article R*321-15 (abrogé)

Lorsque la concession est accordée par un département, la délibération du conseil général approuvant le traité est :

Exécutoire lorsque le cahier des charges est conforme à un cahier des charges type approuvé par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'économie et des finances.

Approuvée par arrêté conjoint des mêmes ministres dans le cas contraire.

Article R*321-19 (abrogé)

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 16 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Les organismes d'habitations à loyer modéré sont habilités à participer aux sociétés d'économie mixte visées au présent paragraphe.

Paragraphe 3 : Dispositions communes (abrogé)

Article R*321-23 (abrogé)

Abrogé par Décret n°86-517 du 14 mars 1986 - art. 53 () JORF 16 mars 1986 en vigueur le 1er juillet 1986

Les établissements publics et les sociétés d'économie mixte prévus au présent chapitre peuvent être habilités à entreprendre des opérations de rénovation urbaine ou à souscrire des participations à des sociétés entreprenant de telles opérations.

Article R*321-24 (abrogé)

Abrogé par Décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 - art. 1

Les établissements publics et sociétés d'économie mixte déjà créés en application du décret n. 56-1109 du 6 novembre 1956 restent soumis aux dispositions de leurs décrets institutifs.

Ils sont régis pour leur fonctionnement par le présent chapitre.

Article R*321-25 (abrogé)

Abrogé par Décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 - art. 1

Les dispositions du présent chapitre ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat.



RÈGLEMENT INTÉRIEUR INSTITUTIONNEL (RII)

DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

DE NOUVELLE-AQUITAINE

Version n° 1 – Initiale – Adoption en conseil d’administration du 26 octobre 2017

Version n° 2 – Mise à jour par délibération du conseil d’administration le 15 octobre 2020

Version n°3 – Mise à jour par délibération du conseil d’administration le 9 octobre 2024

Version n°4 – Mise à jour par délibération du conseil d’administration le 12 juin 2025

Table des matières

Préambule	4
Article 1 : Le conseil d'administration.....	5
1.a - Composition du conseil d'administration et personnes ayant le droit d'assister aux réunions	5
<i>Membres du conseil d'administration</i>	5
<i>Personnes pouvant assister au conseil d'administration</i>	6
1.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance	6
<i>Régularité</i>	6
<i>Convocation</i>	6
<i>Secrétariat des séances et procès-verbal</i>	7
<i>Quorum</i>	7
<i>Visioconférence et consultation écrite</i>	7
<i>Tenue des débats</i>	8
<i>Vote</i>	8
<i>Caractère exécutoire des délibérations</i>	9
<i>Procès-verbal</i>	9
<i>Publicité et Information des délibérations et des décisions de l'EPFNA (application de l'Article R.321-12 du Code de l'urbanisme) :</i>	9
1.c – Le/la président.e du conseil d'administration et les vice-présidents	10
<i>Désignation</i>	10
<i>Suppléance du président</i>	10
1.d – Les compétences du conseil d'administration	10
1.e - Les compétences du conseil d'administration pouvant être déléguées	11
Article 2 : Le bureau	12
2.a - Composition du bureau et personnes ayant le droit d'assister aux réunions.....	12
<i>Membres du bureau</i>	12
<i>Personnes assistant au bureau</i>	12
2.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance	13
2.c – Les compétences déléguées du bureau	13
<i>Pour l'approbation des conventions</i>	13
<i>Pour la mise en œuvre des investissements au titre R.321-6 du Code de l'urbanisme</i>	14
<i>Pour les compétences non listées par le décret</i>	14
Article 3 : Le.la directeur.rice général.e et le.la directeur.rice général.e adjoint.e	14
3.a – Le.la directeur.rice général.e	14
<i>Article R.321-9 du Code de l'urbanisme</i>	14
<i>Article R.321-10 du Code de l'urbanisme</i>	15

3.b – Compétences déléguées du directeur général	15
<i>Approbation des transactions</i>	16
<i>Détermination des conditions de recrutement du personnel</i>	16
<i>Exercice des droits de préemption et de priorité</i>	16
<i>Compétences non listées par le décret</i>	16
<i>Autres compétences :</i>	16
3.c – Le.la directeur.rice général.e adjoint.e	17
<i>Rôle du.de la directeur.rice général.e adjoint.e</i>	17
Le.la directeur.rice général.e adjoint.e appuie le directeur général dans le pilotage de l'organisation en ayant la charge et la responsabilité de services et directions.....	17
<i>Les compétences déléguées du.de la directeur.rice général.e adjoint.e</i>	17
Article 4: Remboursement des frais de déplacements des administrateurs	17
Article 5 : Moyens financiers.....	17
Article 6 : Modification du RII	17
Article 7: Déontologie - Prévention et traitement des conflits d'intérêts des Administrateurs.....	18

Préambule

Les modalités de fonctionnement des instances de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sont précisément définies par les textes législatifs et réglementaires qui le régissent, à savoir :

Dispositions législatives : les articles L.321-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dispositions réglementaires, elles sont de deux sources principales :

- Le décret de création 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, dans sa dernière version modifiée par les décrets n°2024-352 du 15 avril 2024 et n°2025-242 du 17 mars 2025
- Les dispositions codifiées dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme, R.321-1 et suivants.

Le présent règlement a vocation à préciser certains points du fonctionnement de l'EPFNA en complément des dispositions législatives et réglementaires, qui s'appliquent obligatoirement. Lorsque ces dernières dispositions sont citées dans le corps du présent document, elles sont présentées en italique.

NB : pour les besoins du présent règlement, le décret n°2025-242 du 17 mars 2025, sera cité comme le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifiés.

Article 1 : Le conseil d'administration

1.a - Composition du conseil d'administration et personnes ayant le droit d'assister aux réunions

Membres du conseil d'administration

La composition du conseil d'administration, titulaires et suppléants, est définie dans le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié.

Leurs modalités de désignation sont définies par l'article 7 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié qui précise notamment que « **Les membres du conseil d'administration qui siègent en qualité de représentant des collectivités territoriales ou de leurs groupements sont désignés pour la durée du mandat électif dont ils sont investis sans préjudice de l'application de l'article [L. 3121-23](#) du code général des collectivités territoriales. Leur mandat de membre du conseil d'administration cesse avec ce mandat électif. Leur mandat est renouvelable.**

Les autres membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance d'un siège pour quelque cause que ce soit, il est procédé dans les deux mois au remplacement du membre qui a cessé de faire partie du conseil d'administration par un nouveau membre désigné, pour la durée du mandat restant à courir s'il s'agit d'un membre visé au premier alinéa ou pour une durée de six ans dans les autres cas, selon les mêmes modalités que celles ayant présidé à la désignation de celui qu'il remplace ».

Lorsqu'un administrateur donne sa démission, il l'adresse à sa collectivité d'origine et au/à la président.e du conseil d'administration qui en informe aussitôt le directeur général.

Conformément à l'article R.321-4 du Code de l'Urbanisme « **pour chaque membre du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article [R. 321-1](#), un membre suppléant peut-être désigné dans les mêmes conditions.**

En cas de vacance, pour quelque cause que ce soit, du siège d'un membre titulaire ou, le cas échéant, d'un membre suppléant représentant l'Etat, il est procédé à son remplacement par un nouveau membre désigné pour la durée du mandat fixé par le statut de l'établissement et selon les mêmes modalités que celles ayant présidé à la désignation de celui qu'il remplace. »

Le dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié précise que « **le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine fixe par arrêté la liste nominative des membres du conseil d'administration et procède à son installation »**. Cette liste est modifiée par arrêté dès que de nouveaux administrateurs sont désignés.

L'article R.321-3-2 du Code de l'urbanisme précise « **lorsqu'il n'est pas nommé membre du conseil d'administration des établissements mentionnés au premier alinéa de l'article R.321-1, le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, ou son représentant, assiste de droit sans prendre part au vote aux réunions de ce conseil d'administration. »**

Toute modification du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié, notamment pour la partie relative à la composition du conseil d'administration, peut conduire à la désignation à nouveau de l'ensemble des membres et à son installation à nouveau si le décret modificatif le prévoit.

Personnes pouvant assister au conseil d'administration

L'avant dernier alinéa de l'article 5 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié précise que : « **Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent** ».

Le troisième alinéa de l'article 9 du même décret précise que « **Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile** ». Cette audition est naturellement en rapport avec un point de l'ordre du jour. La présence et l'intervention de cette personne audité est nécessairement restreinte au point pour lequel il a été souhaité de l'auditionner, afin de préserver la collégialité et la confidentialité des débats entre membres du conseil d'administration.

En vertu de l'article L2312-72 du Code du Travail, deux membres de la délégation du personnel du comité social et économique appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, assistent avec voix consultatives à toutes les séances du conseil d'administration.

Les séances du conseil d'administration ne sont pas publiques.

1.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance

Régularité

Le premier alinéa de l'article R.321-3 du Code de l'urbanisme précise que « le **conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R.321-1 se réunit au moins deux fois par an** ».

Convocation

Toute convocation est faite par le ou la Président.e du conseil d'administration.

L'article R.321-3, deuxième alinéa du Code de l'urbanisme précise que **le conseil d'administration est convoqué par son président qui fixe l'ordre du jour**, dont l'article 9, quatrième alinéa du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié susvisé précise **qu'il est porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance**.

Au titre de l'article R.321-3, deuxième alinéa du Code de l'urbanisme, **Le préfet compétent peut soumettre au conseil d'administration toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la séance du conseil d'administration la plus proche**.

La convocation et l'ordre du jour sont communiqués par tous moyens et de manière sécurisée aux administrateurs (titulaires et suppléants). En principe, la convocation est adressée par voie électronique. Elle peut être adressée par courrier à l'adresse préalablement indiquée si l'administrateur en fait expressément la demande.

L'article R.321-3, troisième alinéa du Code de l'urbanisme précise que « **la convocation du conseil d'administration est de droit si la moitié des membres au moins ou le préfet compétent adressent la demande écrite à son président** ». Dans ce cas, la convocation a lieu dans le mois de la réception de la demande écrite par l'EPFNA. L'ordre du jour ne peut comporter que les affaires ayant motivé la demande et qui doivent figurer sur cette demande.

Secrétariat des séances et procès-verbal

Au début de chaque séance, le conseil d'administration élit, sur proposition du président, un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

La personne choisie pour être secrétaire assiste le/la président.e pour la bonne tenue de la séance en particulier dans la vérification du quorum, le calcul et la constatation des votes, le dépouillement des scrutins, et dans la retranscription des principales interventions ou des décisions prises.

L'article 4 de l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014, précise et valide les modalités d'enregistrement et de conservation des débats ou des échanges ainsi que les modalités selon lesquelles des tiers peuvent être entendus (...).

Quorum

L'article 9, cinquième alinéa du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié dispose que « **le conseil d'administration délibère valablement lorsque deux cinquièmes (2/5) au moins de ses membres participe à la séance** ». L'article 9 dispose en outre l'élément suivant : « **Quand, après une première convocation régulière, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle** ».

Le quorum s'apprécie selon l'arrêté préfectoral en vigueur, à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Visioconférence et consultation écrite

Le décret n°2024-352 du 15 avril 2024 autorise la réalisation de visioconférence et de consultation écrite. Le règlement intérieur institutionnel vient préciser et autoriser les visioconférences et les consultations écrites.

Conformément à l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances et du décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance, le présent règlement entend permettre la tenue de séances en visioconférence.

Dans le cas où la séance se tient par visioconférence complète ou partielle, la convocation devra expressément prévoir cette participation en visioconférence. La convocation devra également en définir les modalités.

Le dispositif utilisé lors des séances en format dématérialisé devra permettre l'identification des participants et des intervenants afin de garantir la clarté des débats.

Un émargement dématérialisé sera réalisé lors de la séance, ou une attestation signée de participation sera demandée aux administrateurs présents dans les jours suivant la séance.

Si un vote à bulletin secret est requis ou demandé sur un point à l'ordre du jour, et qu'il ne peut être mis à la disposition des votants une solution de vote permettant de garantir le secret de leur suffrage, ce point sera reporté à une nouvelle séance apportant toutes les garanties nécessaires à l'expression des administrateurs.

Le 10° de l'article 10 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 modifié fixe entre autre « **les modalités de délibération au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle ou par l'échange d'écrits transmis par voie électronique, dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial et le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial** ».

L'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 précise que « **sous réserve de la préservation du secret du vote,**

le/la président.e du conseil d'administration peut décider qu'une délibération sera organisée par tout procédé assurant l'échange d'écrits transmis par voie électronique permettant un dialogue en ligne ou par messagerie. Les observations émises par chacun des membres sont immédiatement communiquées à l'ensemble des autres membres participants ou leur sont accessibles, de façon qu'ils puissent y répondre pendant le délai prévu pour la délibération, afin d'assurer le caractère collégial de celle-ci.

La validité des délibérations organisées selon les modalités de la consultation écrite est subordonnée à la mise en œuvre d'un dispositif permettant l'identification des participants et au respect de la confidentialité des débats vis-à-vis des tiers.

(...)

Sans préjudice des règles particulières de quorum applicables au collège, une délibération organisée selon les modalités de la consultation écrite n'est valable que si la moitié au moins des membres du collège y ont effectivement participé ».

Le décret n°2014-1627 du 26 décembre 2014 dispose que : « ***l'engagement de la délibération par voie d'échange d'écrits (...) est subordonné à la vérification préalable que l'ensemble des membres a accès à des moyens techniques permettant leur participation effective pendant la durée de la délibération.***

Le président du collège informe les autres membres de la tenue de cette délibération par voie électronique, de la date et de l'heure de son début ainsi que de la date et de l'heure à laquelle interviendra au plus tôt sa clôture. Cette information suit les règles applicables à la convocation des réunions du collège. Les membres du collège sont précisément informés des modalités techniques leur permettant de participer à la délibération. Si plusieurs points sont inscrits à l'ordre du jour de la séance, chaque point fait l'objet d'une délibération dans les conditions et suivant les modalités fixées par le présent décret.

(...) ».

Tenue des débats

L'article R.321-3, deuxième alinéa du Code de l'urbanisme précise que le/la président.e du conseil d'administration « ***dirige les débats*** ».

L'article R.321-9 du Code de l'urbanisme précise que le directeur général « ***prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et le cas échéant, du bureau*** ». Il communique donc aux administrateurs, idéalement en même temps que l'ordre du jour, les dossiers en appui des décisions, uniquement par voie électronique sauf pour les dossiers qui seraient exceptionnellement diffusés moins de deux jours francs avant la séance, qui seront alors remis sur table ou par voie électronique si l'instance se déroule en visioconférence aux administrateurs.

En cas d'absence ou d'empêchement d'un membre du conseil d'administration, son suppléant participe au conseil d'administration et participe au vote en son absence.

Tous les participants sont tenus de respecter le secret des délibérations et des informations dont ils auront connaissance.

Vote

Le/la président.e du conseil d'administration procède au vote. Le conseil d'administration vote sur les questions soumises à ses délibérations à main levée, sauf si le/la président.e ou un sixième des membres présents demande un scrutin secret.

Le dernier alinéa de l'article 9 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié précise que « ***En cas de partage égal des voix, la voix du/de la président.e est prépondérante*** ».

Le/la président.e du conseil d'administration décompte les votes et en cas de vote positif valide la délibération par sa signature.

L'avant-dernier alinéa du même article précise que « **Les représentants de l'État ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 ter du Code général des impôts** ».

Caractère exécutoire des délibérations

Les conditions par lesquelles les délibérations deviennent exécutoires après approbation de le/la préfet.e de la région Nouvelle-Aquitaine sont définies par les R.321-18 et 19 du Code de l'urbanisme.

Dès lors qu'une délibération est exécutoire, le directeur général « **exécute les décisions** » au titre de l'article R.321-9 du Code de l'urbanisme.

Les décisions du conseil d'administration et du bureau sont préparées et exécutées par le directeur général qui est également chargé de l'instruction préalable des affaires de la compétence de l'Etablissement.

Procès-verbal

Les séances du conseil d'administration font l'objet de procès-verbaux dressés par les soins du directeur général sous le contrôle du/de la président.e. Ils sont signés par le/la président.e de séance et par le directeur général.

Ces procès-verbaux font mention de la personne désignée secrétaire de séance, des administrateurs présents, des personnalités qui ont participé à la séance, et rendent compte des principales interventions et des décisions prises par le conseil d'administration.

Après communication aux administrateurs et aux personnalités qui assistent de droit aux séances ou qui y ont accès, ils sont soumis à la ratification du conseil d'administration au cours de la séance suivante.

Les demandes de modification aux procès-verbaux doivent être adressées dans toute la mesure du possible au/à la président.e deux jours avant l'ouverture de la séance au cours de laquelle ils doivent être approuvés. Ce délai est le cas échéant rappelé dans l'ordre du jour et/ou la convocation communiqués préalablement à la séance aux administrateurs.

En début de séance par le/la président.e de séance peut indiquer que la séance de l'instance peut être enregistrée et ce dans l'objectif unique de produire les procès-verbaux. L'enregistrement doit être détruit une fois les procès-verbaux rédigés et approuvés lors de la séance suivante.

Publicité et Information des délibérations et des décisions de l'EPFNA (application de l'Article R.321-12 du Code de l'urbanisme) :

« Les actes à caractère réglementaire pris par délibération du conseil d'administration ou, le cas échéant du bureau des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R.321-1 ou par le directeur général par délégation du conseil d'administration ou en vertu de ses compétences propres en application des lois et règlements sont publiés dans un recueil tenu par l'établissement (...) ».

Toutes les décisions prises sur la base d'une délégation du conseil d'administration ou du bureau de l'EPFNA devront faire l'objet d'une communication au conseil d'administration ou bureau suivant.

Les procès-verbaux et délibérations sont adressés au préfet de la région Nouvelle-Aquitaine.

Les procès-verbaux et délibérations font l'objet d'une publicité et seront publiées au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de la Région Nouvelle Aquitaine.

1.c – Le/la président.e du conseil d'administration et les vice-présidents

Désignation

L'article 8 du décret de création de l'EPFNA précise que « **le conseil d'administration élit pour une durée de six ans, parmi les membres représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, un/une président.e.** » et des vice-présidents. Le nombre des vice-présidents ainsi que la répartition du/de la président.e et des vice-présidents en fonction des collectivités qu'ils représentent sont définis par ce même article.

Il est instauré une limite d'âge pour exercer les fonctions de président.e conformément à l'article R.321-3-1 du Code de l'urbanisme « **la limite d'âge du président du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R.321-1 est fixé à soixante-dix ans. Lorsque le président du conseil d'administration atteint, en cours de mandat, cette limite d'âge, il exerce ses fonctions jusqu'à la fin du mandat en cours.** »

L'élection du/de la président.e, l'appel des candidatures et le décompte des votes sont organisés par le/la préfet.e de la Région Nouvelle-Aquitaine ou son représentant, ou en leur absence par un administrateur représentant de l'État, ou en leur absence par le doyen des administrateurs en cas d'élection de l'ensemble du bureau.

L'élection du/de la président.e se fait au scrutin uninominal. Aux deux premiers tours, la majorité absolue est requise. Au troisième tour, la majorité relative suffit.

À égalité de suffrages, le plus âgé, sous réserve de la limite d'âge à soixante-dix ans,, est proclamé élu.

Les vice-présidents, sans limite d'âge, sont élus dans les mêmes conditions que le/la président.e, l'appel des candidatures et le décompte des votes étant organisés par le/la président.e appuyé par le secrétaire de séance. Si un administrateur vice-président devient président, il est immédiatement procédé à l'élection d'un nouveau vice-président. Il en est de même pour un membre du bureau.

La fonction de président ou de vice-président cesse avec le mandat d'administrateur.

Suppléance du président

Le dernier alinéa de l'article 8 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié indique que « **les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le/la président.e en cas d'absence ou d'empêchement** ». Le vice-président de rang le plus élevé assume ainsi l'ensemble des fonctions du/de la président.e et peut le remplacer pour présider la séance du conseil d'administration ou du bureau.

1.d – Les compétences du conseil d'administration

L'article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié dispose : « **Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement** ». Ses compétences sont définies par le deuxième alinéa du même article, dont certaines peuvent être déléguées au bureau ou au directeur général. Le conseil d'administration peut prendre des décisions sur des compétences qu'il a déléguées sans que cela remette en cause la délégation accordée.

Les articles R.321-6 du Code de l'urbanisme et article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié définissent les compétences du conseil d'administration et notamment ils précisent :

« 1° Il définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
2° Il fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement ;
3° Il approuve le budget ;
4° Il autorise les emprunts ;
5° Il arrête le compte financier et se prononce sur l'affectation des résultats ;
6° Il approuve les conventions mentionnées à l'article 2 ;
7° Il décide des créations de filiales et des acquisitions de participation ;
8° Il détermine les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général;
9° Il approuve les transactions ;
10° Il adopte le règlement intérieur institutionnel, qui définit notamment les conditions de fonctionnement du bureau ainsi que les modalités de délibération au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle ou par l'échange d'écrits transmis par voie électronique, dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial et le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;
11° Il fixe la domiciliation du siège.
Dans les conditions qu'il détermine, il peut déléguer au bureau ses pouvoirs sous réserve des dispositions de l'article R. * 321-6 du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux du 7° ci-dessus.
Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.
En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4 ».

Certaines compétences ne sont pas déléguables, à savoir, selon l'article R.321-6 du Code de l'Urbanisme et l'article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié :

- 1° La définition de l'orientation de la politique de l'établissement ;
 - 2° L'approbation du programme pluriannuel d'intervention prévue aux articles L.321-5 et L.321-36-3 ;
 - 3° Le vote du budget ;
 - 4° L'autorisation des emprunts ;
 - 5° L'arrêt du compte financier ;
 - 6° La mise en œuvre des investissements au-delà d'un seuil fixé dans le règlement intérieur ;
 - 7° L'adoption du règlement intérieur, qui définit notamment les modalités de participation aux réunions du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique, les conditions de fonctionnement du bureau ainsi que la tenue de ses réunions ;
 - 8° La fixation de la domiciliation du siège.
 - 9° La création de filiales et les acquisitions de participation au directeur général.
- S'ajoutent à cette liste :
- Pour les établissements publics fonciers de l'Etat : la fixation du montant de la ressource fiscale spécifique autorisée par la loi.

1.e - Les compétences du conseil d'administration pouvant être déléguées

Certaines compétences du conseil d'administration peuvent être déléguées, à savoir selon la rédaction de l'article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié :

Au Bureau (article 10 du Décret n°2008-645 du 30 juin 2008 modifié) :

« Dans les conditions qu'il détermine, il peut déléguer au bureau ses pouvoirs sous réserve des dispositions de l'article R. * 321-6 du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux du 7° ci-dessus ».

Au directeur général (article 10 du Décret n°2008-645 du 30 juin 2008 modifié) :

« Il peut déléguer au/à la directeur.trice général.e, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus »

Plus explicitement le directeur général peut sur délégation du conseil d'administration

- approuver les conventions mentionnées à l'article 2 ;
- Il déterminer les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général ;
- approuver les transactions ;

Il peut déléguer au/à la directeur.trice général.e, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus ».

Aux Directeurs.trices adjoints.es

« En cas d'absence ou d'empêchement du/de la directeur.trice général.e, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur.trice adjoint.e ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4 ».

Par ailleurs, au titre de l'article R.321-10 du Code de l'urbanisme, le conseil d'administration peut déléguer l'exercice **« au nom de l'établissement public foncier de l'Etat [...] les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire ».**

Article 2 : Le bureau

2.a - Composition du bureau et personnes ayant le droit d'assister aux réunions

Membres du bureau

L'article 8 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 modifié dispose que **le conseil d'administration élit un.e président.e, cinq vice-présidents et douze membres, l'ensemble des membres cités ci-avant constituent le bureau.** Les conditions d'élection de ces membres du bureau sont identiques à celles du président et des vice-présidents.

Lorsqu'un membre du bureau (président, vice-président ou simple membre) ne peut être présent, son suppléant au conseil d'administration participe au bureau et participe au vote en son absence. La présidence de la séance est cependant assumée par **« les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection ».**

La fonction de membre du bureau cesse avec le mandat d'administrateur.

Personnes assistant au bureau

Les règles concernant les personnes ayant le droit d'assister aux réunions sont identiques à celles qui régissent le conseil d'administration.

Tout administrateur, titulaire ou suppléant, peut assister au bureau et participer aux débats, mais le suppléant ne

prend pas part au vote lorsque le titulaire est présent.

2.b – Convocation aux séances, tenue des débats, vote et procès-verbal de séance

Le bureau ne prenant de décisions que par délégation du conseil d'administration, l'ensemble des règles qui régissent le conseil d'administration définies au 1.b du présent règlement, s'appliquent sans modification, sous réserve des évolutions réglementaires.

Les attributions du président de le/la préfet.e de la Région Nouvelle-Aquitaine compétent au titre du bureau sont identiques à celles au titre du conseil d'administration.

2.c – Les compétences déléguées du bureau

L'article 11 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié dispose : « **Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration dans la limite des délégations qui lui sont accordées** ». Il n'a donc pas d'autres compétences que celles qui lui sont déléguées par le conseil d'administration.

L'article 10 du même décret et l'article R.321-6 du Code de l'urbanisme déterminent les compétences qui peuvent être déléguées au bureau et celles qui ne peuvent pas l'être.

Pour l'approbation des conventions

Pour rappel, ces conventions sont définies à l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié :

« Conformément aux dispositions de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'État et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit ».

L'EPFNA les appelle conventions cadres ou conventions opérationnelles.

Le conseil d'administration délègue au bureau l'approbation des conventions opérationnelles dans la limite d'un montant de 10 000 000 € H.T. de montant d'engagement maximal ainsi que dans la limite d'une durée de portage par l'EPFNA de 8 ans maximum, ainsi que tous les avenants aux conventions opérationnelles ne modifiant pas l'engagement maximal ou aboutissant à un montant d'engagement maximal inférieur à 10 000 000 € H.T. ainsi que d'une durée totale de portage par l'EPFNA inférieure à 8 ans.

Le conseil d'administration délègue au bureau, dans la limite du même seuil, l'approbation de conventions cadres, d'objectifs ou protocoles portant tout type d'objectifs financiers ou de perspectives de dépenses, et les avenants qui les modifient selon le même principe que pour les conventions opérationnelles.

Pour la mise en œuvre des investissements au titre R.321-6 du Code de l'urbanisme

Le conseil d'administration délègue au bureau la mise en œuvre des investissements dans la limite d'un montant de 1 000 000 € Hors Taxes.

Pour les compétences non listées par le décret

Le conseil d'administration délègue au bureau :

- les modifications du règlement de la commission des marchés ;
- les modifications du plafond de recrutement des ETP (équivalent temps plein) de l'établissement.

Le bureau a vocation à examiner toute affaire que le/la président.e décide de lui soumettre avant examen en conseil d'administration (notamment tout dossier nécessitant un regard préalable des membres du bureau en raison de l'importance financière ou stratégique etc...).

Le compte-rendu est fait au conseil d'administration suivant des décisions prises en bureau.

Article 3 : Le.la directeur.rice général.e et le.la directeur.rice général.e adjoint.e

3.a – Le.la directeur.rice général.e

« Le directeur général d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article [R. 321-1](#) sont nommés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme après avis du préfet compétent et du président du conseil d'administration pour une durée de cinq ans renouvelable une fois. Il peut être mis fin à leurs fonctions dans les mêmes formes avant l'expiration de leur mandat. » selon les modalités précisées au R.321-8 du Code de l'urbanisme. « Les fonctions de directeur général d'un établissement public foncier de l'Etat, (...) II.-Le mandat du directeur général adjoint ou délégué nommé en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article [L. 321-41](#) est d'une durée de cinq ans renouvelable une fois. Il peut être mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes avant l'expiration de son mandat

Les compétences et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R.321-9 à R.321-12 à du Code de l'urbanisme. **Article R.321-9 du Code de l'urbanisme**

« Le.la directeur.rice général.e de l'établissement public foncier (...) est ordonnateur des dépenses et des recettes. (...). (..)Il est compétent pour :

1° Préparer et passer les contrats, les marchés publics et contrats de concession, les actes d'acquisition, d'aliénation, d'échange et de location ;

2° Préparer et conclure les transactions ;

3° Représenter l'établissement dans les actes de la vie civile et commerciale et ester en justice ;

4° Ouvrir et organiser celles des enquêtes publiques prévues aux articles [L. 123-1](#) et [L. 123-2](#) du code de l'environnement qui sont requises pour les décisions ressortant de la compétence de l'établissement.

En outre, il est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau. Il prépare et présente le budget. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature, ainsi que donner mandat et procuration à des tiers pour les cessions et acquisitions immobilières.

II. - Le.la directeur.rice général.e d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R.321-1

assiste de droit aux réunions du conseil d'administration et, le cas échéant, du bureau. Il prépare et présente le programme pluriannuel d'intervention et le bilan annuel ».

L'article R.321-9 précise que le.la directeur.rice général.e peut déléguer sa signature ***« dans le cas où un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article R. 321-1 recourt pour l'exercice de tout ou partie de ses compétences aux moyens d'un autre établissement public en application des dispositions de l'article [L. 321-41](#), le directeur général peut déléguer sa signature à des salariés de l'établissement qui fournit les moyens mentionnés dans la convention prévue au même article, dans les conditions et limites qu'il détermine. »***

Le.la directeur.rice général.e prépare et propose l'ordre du jour du conseil d'administration et du bureau au/à la Président.e qui l'approuve. Il prépare l'ensemble des dossiers soumis aux administrateurs. Il exécute et met en œuvre les décisions du conseil et du bureau.

Article R.321-10 du Code de l'urbanisme

« Le directeur général, d'un établissement public mentionné au premier alinéa de l'article [R. 321-1](#), dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées, peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement public foncier de l'Etat, de l'établissement public d'aménagement ou de l'établissement public Grand Paris Aménagement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire. ».

Par ailleurs, le.la directeur.rice général.e :

- procède, au nom de l'établissement aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, et ce dans le plafond fixé par la direction de l'immobilier de l'Etat
- conduit les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation
- sollicite l'ouverture des enquêtes correspondantes
- sollicite le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement
- procède aux rétrocessions foncières. A cet effet, ainsi que pour ester en justice, il signe et certifie les copies et extraits de relevés de procès-verbaux, de décisions à présenter en justice.

De manière générale, il engage toutes démarches et signe tous actes nécessaires à la mise en œuvre des actions résultant de missions confiées et des conventions autorisées par le conseil d'administration ou le bureau. Il conclut les transactions. Il peut aussi recevoir des délégations particulières du conseil d'administration et du bureau dans le cadre de sa propre délégation de pouvoirs.

Le.la directeur.rice général.e, en sa qualité d'ordonnateur, prescrit l'exécution des recettes et des dépenses. Il constate les droits et les obligations, liquident les recettes et émet les ordres de recouvrer. Il engage, liquide et ordonnance les dépenses. Le.la directeur.rice général.e assure la programmation, la répartition et la mise à disposition des crédits. Le.la directeur.rice général.e transmet au comptable public compétent les ordres de recouvrer et de payer assortis des pièces justificatives requises, ainsi que les certifications qu'ils délivrent.

Le.la directeur.rice général.e présente au conseil d'administration, lors de l'approbation des comptes annuels, un récapitulatif des décisions d'admission en non-valeur et d'effacement des dettes.

3.b – Compétences déléguées du/de la directeur.rice général.e

L'article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié et l'article R.321-10 du Code de l'urbanisme précisent

les compétences qui peuvent être déléguées au/à la directeur.rice général.e et celles qui ne peuvent pas l'être.

Il est à noter que le conseil d'administration se réserve la possibilité d'exercer directement les pouvoirs délégués.

Approbation des transactions

Pour les besoins des transactions, le conseil d'administration délègue au/à la directeur.rice général.e l'approbation de toutes transactions dans le cadre des conventions approuvées par le conseil d'administration ou le bureau dans le cadre de ses délégations, notamment concernant les indemnités d'éviction, de perte de fonds de commerce, de déménagement, etc..

Le conseil d'administration délègue au/à la directeur.rice général.e l'approbation de toutes transactions relatives au personnel.

Le conseil d'administration délègue au/à la directeur.rice général.e l'approbation des autres transactions dans la limite d'un montant de 50 000 € HT.

Détermination des conditions de recrutement du personnel

Le conseil d'administration délègue au/à la directeur.rice général.e la détermination des conditions de recrutement du personnel dont fait partie l'approbation du règlement du personnel de l'établissement et de ses avenants éventuels, ainsi que tous les accords relatifs aux conditions de travail des collaborateurs.

Exercice des droits de préemption et de priorité

Le conseil d'administration délègue au/à la directeur.rice général.e l'exercice des droits de préemption et de priorité dont l'établissement est délégataire, comme prévu par l'article R.321-9 du Code de l'urbanisme.

Compétences non listées par le décret

L'article 10, dernier alinéa du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié précise que : « ***En cas d'absence ou d'empêchement du/de la directeur.rice général.e, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au/à la directeur.rice général.e adjoint.e ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4*** ».

Autres compétences :

Le conseil d'administration peut déléguer au/à la directeur.rice général.e ses compétences pour :

- la désaffectation d'un bien appartenant au domaine public,
- le déclassement du domaine public,
- la signature des avenants aux conventions Action Cœur de Ville (ACV) et des avenants aux conventions Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT), ainsi que toutes autres politiques publiques en lien avec les missions de l'EPFNA,
- les demandes de remises gracieuses des professionnels dans le cadre de la crise sanitaire,
- les remises gracieuses générales et admission en non-valeur,
- la sollicitation des subventions mobilisables dans le cadre des projets portés par l'EPFNA et la signature des conventions de financement associées.

3.c – Le.la directeur.rice général.e adjoint.e

Rôle du.de la directeur.rice général.e adjoint.e

Le.la directeur.rice général.e adjoint.e appuie le/la directeur.rice général.e dans le pilotage de l'organisation en ayant la charge et la responsabilité de services et directions.

Les compétences déléguées du.de la directeur.rice général.e adjoint.e

Les délégations accordées au/à la directeur.rice général.e adjoint.e par le conseil d'administration sont les mêmes que celles accordées au/à la directeur.rice général.e si ce dernier est absent ou empêché. En effet, l'article 10 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 modifié stipule l'élément suivant : « **En cas d'absence ou d'empêchement du/de la directeur.rice général.e, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au/à la directeur.rice général.e adjoint.e ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité mentionnés au premier alinéa de l'article 4** » de ce même article.

L'absence du/de la directeur.rice général.e peut être définie comme une situation d'éloignement momentané ne lui permettant pas d'exercer convenablement et intégralement ses fonctions par lui-même. Cette absence peut être caractérisée en cas de déplacement ou de congés. Quant à l'empêchement, il désigne l'obstacle à la réalisation d'un acte volontaire. Il y a empêchement si le/la directeur.rice général.e est incarcéré, en conflit d'intérêt ou en arrêt maladie par exemple.

Il est à noter que l'utilisation de la délégation de pouvoirs sera exceptionnelle et justifiée.

En outre, indépendamment de son absence ou de son empêchement, le directeur général dispose de la faculté de déléguer sa signature au.à la directeur.rice général.e adjoint.e.

Ainsi, le/la directeur.rice général.e pourra déléguer sa signature au.à la directeur.rice général.e adjoint.e pour l'approbation des transactions, l'exercice des droits de préemption et de priorité ainsi que la détermination des conditions de recrutement du personnel de l'établissement et de ses avenants éventuels.

Article 4: Remboursement des frais de déplacements des administrateurs

Pendant la durée du mandat qu'ils exercent au profit de l'Établissement, les administrateurs peuvent percevoir le remboursement des frais de déplacement. Ils peuvent être notamment remboursés de leurs frais de transports engagés selon des modalités fixées par délibération du conseil d'administration.

Article 5 : Moyens financiers

Les remboursements de frais dus aux administrateurs ainsi que les frais de fonctionnement du conseil d'administration, du bureau, des commissions, des jurys de concours et de toute autre réunion dûment convoquée, sont couverts par des crédits ouverts chaque année au budget de l'Etablissement.

Article 6 : Modification du RII

Toute proposition de modification du RII devra être présentée par le/la président.e agissant de sa propre initiative,

sur proposition du/de la directeur.rice général.e ou sur demande d'au moins un tiers des administrateurs.

Article 7: Déontologie - Prévention et traitement des conflits d'intérêts des Administrateurs

Un conflit d'intérêts est une situation d'interférence entre une mission de service public et l'intérêt privé d'une personne qui concourt à l'exercice de cette mission, lorsque cet intérêt, par sa nature et son intensité, peut raisonnablement être regardé comme étant de nature à influencer ou paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif de ses fonctions.

L'intérêt privé d'une personne concourant à l'exercice d'une mission de service public s'entend d'un avantage pour elle-même, sa famille, ses proches ou des personnes ou organisations avec lesquelles elle entretient ou a entretenu des relations d'affaires ou professionnelles significatives, ou avec lesquelles elle est directement liée par des participations ou des obligations financières ou civiles.

Les administrateurs de l'EPFNA sont informés des lois destinées à prévenir et à sanctionner les prises illégales d'intérêts susceptibles de se produire en cas de conflit d'intérêts entre leur fonction d'administrateur, d'une part, et un intérêt quelconque dans une entreprise, publique ou privée, ou dans une opération où leur responsabilité est impliquée (article 432-12 du Code pénal) ou a été impliquée moins de 3 ans auparavant (article 432-13 du Code pénal), d'autre part.

L'article R.321-5 du Code de l'urbanisme indique que les membres du conseil d'administration « **ne peuvent prendre ou conserver aucun intérêt directement lié à l'activité de l'établissement, occuper aucune fonction dans les entreprises traitant avec l'établissement pour des contrats de la commande publique ou assurer des prestations pour ces entreprises. Ils ne peuvent en aucun cas prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement.** » Ainsi « **Les membres du conseil d'administration ne peuvent prendre part aux délibérations ayant pour objet une affaire à laquelle ils ont un intérêt personnel** ».

En conséquence, le même article précise que les administrateurs « **adressent au préfet compétent, dans les quinze jours suivant leur nomination ou désignation, une déclaration** » dont le contenu est précisé par cet article. Un administrateur « **ne peut siéger au conseil d'administration avant de s'être acquitté de cette obligation, à moins qu'il ait justifié être dans l'impossibilité temporaire de le faire** ».

Article R 321-5 « **Chaque année, le préfet compétent demande aux membres du conseil d'administration de lui signaler les modifications intervenues dans les éléments figurant dans sa déclaration. Les informations ainsi fournies ont un caractère confidentiel. Toutefois, le préfet compétent communique à l'autorité chargée du contrôle économique et financier de l'État les déclarations remplies par les administrateurs ainsi que les modifications qui y sont apportées** ».

Pour respecter ces règles, les administrateurs s'obligent à mettre en œuvre toute disposition de nature à prévenir les situations de conflit d'intérêts et, si ces situations surviennent, à en sortir immédiatement.

A titre préventif, ils s'obligent :

- dès leur installation, à remplir scrupuleusement et exhaustivement la déclaration instituée par l'article R.321-5 précité, et en tant que de besoin à mettre à jour annuellement cette déclaration. Cette déclaration doit mentionner, d'une part, les fonctions exercées par eux-mêmes et leurs conjoints non séparés de corps ou les personnes avec lesquelles ils sont liés par un pacte civil de solidarité, dans les organismes ou les sociétés, ainsi que les sociétés qu'elles contrôlent ou qui les contrôlent au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, susceptibles, du fait de leur secteur d'activité, de conclure des conventions avec l'établissement public, et d'autre part, la liste et le nombre des actions et droits sociaux représentant au

moins un vingtième du capital ou des droits de vote, possédés par eux-mêmes, leurs conjoints et enfants mineurs non émancipés dans les mêmes sociétés ou organismes ;

- à remettre à l'établissement tout cadeau d'une valeur supérieure à 150 € qui leur serait offert en qualité d'administrateur ;
- Ils s'interdisent d'inciter au recrutement d'un conjoint, concubin, parent ou allié par l'établissement.

En outre, l'article 217 de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale modifie le code général des collectivités territoriales. L'article L. 1111-6 indique désormais que **« les représentants d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales désignés pour participer aux organes décisionnels d'une autre personne morale de droit public ou d'une personne morale de droit privé en application de la loi ne sont pas considérés, du seul fait de cette désignation, comme ayant un intérêt (...) lorsque la collectivité ou le groupement délibère sur une affaire intéressant la personne morale concernée ou lorsque l'organe décisionnel de la personne morale concernée se prononce sur une affaire intéressant la collectivité territoriale ou le groupement représenté ».**

En revanche, ce même article précise que **« à l'exception des délibérations portant sur une dépense obligatoire au sens de l'article L. 1612-15 du présent code et sur le vote du budget, les représentants mentionnés au I du présent article ne participent pas aux décisions de la collectivité territoriale ou du groupement attribuant à la personne morale concernée un contrat de la commande publique, une garantie d'emprunt ou une aide revêtant l'une des formes prévues au deuxième alinéa du I de l'article L. 1511-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 1511-3, ni aux commissions d'appel d'offres ou à la commission prévue à l'article L. 1411-5 lorsque la personne morale concernée est candidate, ni aux délibérations portant sur leur désignation ou leur rémunération au sein de la personne morale concernée ».**

En cas de situation de conflit d'intérêts ou d'apparence de conflit d'intérêts :

- Les administrateurs s'obligent à se retirer de l'affaire en cause au profit, le cas échéant, d'un autre administrateur ;
- le(s) vice-président(s) s'oblige(nt) à demander que l'affaire soit arbitrée par le/la président.e (ou confiée à un.e autre vice-président.e) ;
- le/la président.e du conseil d'administration s'oblige à se retirer de l'affaire en cause au profit d'un (du) vice-président.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 035

Bilan carbone 2025 sur les données 2024

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

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

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

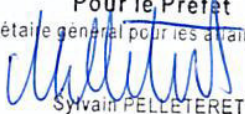
PREND ACTE ET VALIDE :

- le bilan carbone 2025 sur les données 2024 ci annexé
- la poursuite des actions pour la réduction des émissions de CO2e de l'établissement

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

Bilan carbone 2025 sur les données 2024

Dans le cadre de notre engagement pour la transition écologique et la réduction de notre impact environnemental, notre établissement a réalisé en 2025 son deuxième Bilan Carbone, portant sur les données de l'année 2024. Ce bilan fait suite au premier exercice mené en 2022, qui portait sur les données de l'année 2021.

Ce deuxième bilan a été réalisé pour le même périmètre qu'en 2021, c'est-à-dire, en prenant en compte le périmètre le plus large (scope 3) par souci de pertinence et d'exemplarité.

Ainsi, en 2024, l'EPFNA a émis 1 507 tonnes d'émissions de GES équivalent.

Comme pour 2021, nos achats sont la source principale de nos émissions. Pour 2024, la part s'élève à 77% de notre bilan carbone. Sont pris en compte dans cette donnée, tous nos achats de biens et services de l'année 2024, répartis de la manière suivante :

- Démolition : 51% soit 767 tco2e
- Etudes : 5% soit 81 tco2e
- Juridique : 2% soit 29 tco2e
- Autres biens et services non immobilisés 19% soit 290 tco2e

Ce deuxième bilan permet de confirmer nos priorités d'actions et de consolider nos six plans d'actions réalisés en 2023, suite à la mise en place de groupes de travail participatifs.

À terme, l'intérêt consiste bien sûr, à diminuer notre empreinte carbone mais aussi, de renforcer la méthodologie développée en mettant en place des processus solides et efficaces de récolte de données afin de réduire le niveau d'incertitude de notre prochain bilan carbone.

RESTITUTION DU BILAN CARBONE

Réalisé en 2025
Avec les données de 2024



CA du 19 juin 2025

SOMMAIRE

- 1. Rappel sur le bilan carbone**
- 2. Méthodologie**
- 3. Résultats**
- 4. Nos actions en cours en futures**
- 5. Améliorations à prévoir pour le prochain bilan carbone**

1. Rappel sur le bilan carbone

Le BILAN CARBONE désigne la méthode développée par l'ADEME et l'Association Bilan Carbone (ABC) pour évaluer les émissions de GES. Cette méthode s'accompagne d'une démarche d'amélioration.

Ce diagnostic permet d'identifier les sources d'émissions de gaz à effet de serre (GES) afin de pouvoir les réduire. Une fois réalisé, l'organisation doit le déclarer sur le site de l'ADEME.

Une fois les émissions connues, l'organisation peut bâtir un plan d'actions.

Périmètre du bilan carbone

Le bilan carbone a été mené sur :

- Le siège de l'EPFNA au 107 boulevard du grand cerf à Poitiers
- Il comptabilise les émissions de GES liées à l'année 2024
- Et étudie le scope 3 (le plus large).

Le scope 1 regroupe les émissions directement liées à la fabrication du bien ou du service.

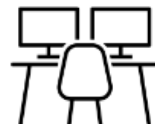
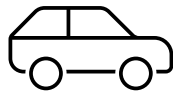
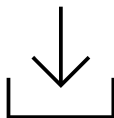
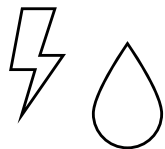
Le scope 2 regroupe les émissions indirectement liées à la fabrication du bien ou du service.

(ex : consommation d'énergie)

Le scope 3 regroupe toutes les autres émissions (approvisionnement, transport, utilisation, fin de vie...).

Exclusion : le foncier acquis, cédés ou portés et le fret entrant (trop difficile d'avoir toutes les données de livraison pour ce dernier)

La gestion administrative et les travaux du foncier, en revanche, ont été pris en compte



Poste d'émission	Energie et eau	Hors énergie	Intrants	Déplacements	Déchets	Immobilisation
Source	Fournisseur d'électricité et Advenis	Brunet (non quantifiable par le prestataire en 2024)	Extraction Sifow et inventaire physique	Enquête mobilité, Ticket fleet pro, Transazur et Carbookr	Track déchets pour déchets chantiers Déchets internes avec factures Grand Poitiers	Amortissements (contrôleuse de gestion) et documents sur SharePoint (nbr places parking, m2 bâtiments, données véhicules...)

3. Résultats

Quantité de CO2e émise en 2021 et 2024

Quantité totale de CO2 émise en 2021 : 1 025 652 kg CO2e

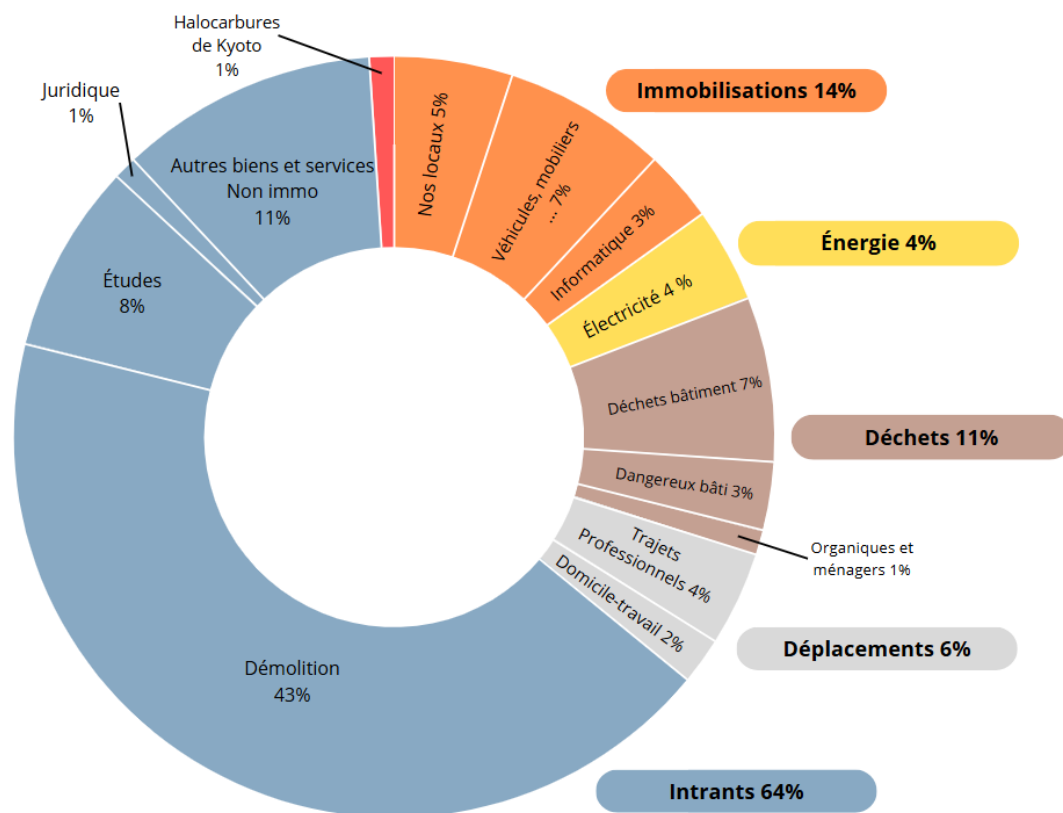
Quantité totale de CO2 émise en 2024 : 1 507 032 kg CO2e

Poste d'émission	Sous poste	Données monétaires prises en compte en 2022 (€)	Quantité de CO2e 2021 (kg CO2e)	Données monétaires prises en compte en 2025(€)	Quantité de CO2e 2024 (kg CO2e)
Intrants	Démolition	1 235 232	444 683	2 131 980	767 513
	Etudes	768 936	86 506	734 000	80 724
	Juridique	36 000	8 263	262 000	28 835
	Autres biens et services non immo	778 000	139 868	1 753 000	290 430
Hors énergie	Halocarbures de Kyoto (fuites gaz clim)	/	6 480	/	Non donné par le prestataire
Immobilisation	Nos locaux	/	25 705	/	27 117
	Véhicules, mobiliers...	/	74 258	/	71 930
	Informatique	/	26 952	/	34 340
Energie	Electricité	/	40 843	/	46 040
Déchets	Déchets bâtiment	/	78 467	/	38 412
	Dangereux bâti	/	27 645	/	5 040
	Organiques et ménagers	/	5 600	/	7 510
Déplacements	Trajets professionnels	/	40 250	/	46 596
	Domicile - travail	/	18 241*	/	60 438**
	Trajets des visiteurs	/	1 891	/	2 107

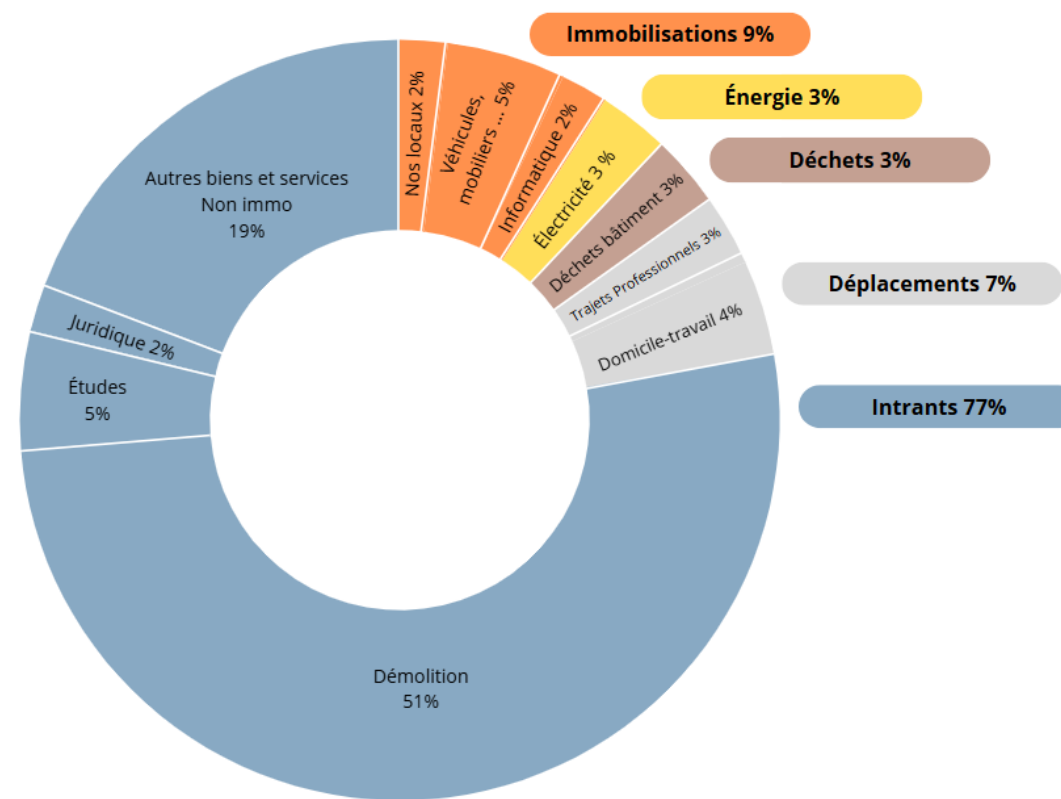
*Donnée issue d'une estimation sur les trajets domicile – travail

** Donnée issue d'une enquête réalisée auprès des collaborateurs (75% de réponses)

Bilan carbone 2022
Données 2021



Bilan carbone 2025
Données 2024



- Forte augmentation des émissions liées aux achats, s'expliquant par une augmentation de notre activité principalement dans le cadre de notre maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition, dépollution, désamiantage.
- Augmentation des émissions liées au juridique expliquée par l'intégration en 2025 des prestations d'huissiers dans l'outil de calcul et également une volonté de sécurisation des procédures avec une externalisation de la procédure DUP (2 accords cadre 2023).
- Forte baisse des émissions liées aux déchets. Ecart à relativiser suivant la quantité et du type de déchets produits.
- Légère augmentation des émissions liées aux immobilisations. En effet, nous avons une surface de locaux et un volume de matériel informatique qui ont augmenté.
- Méthode utilisée plus fiable en 2025. Une enquête sur les déplacements plus précise (75% de réponses) a été réalisée, prenant en compte véhicules thermiques, hybride, bus et train (TER et TGV). Expliquée également par une distance moyenne plus élevée des nouveaux collaborateurs.

Il faut aussi prendre en compte que l'outil de calcul a évolué entre les trois années de réalisation des bilans carbone. Il est donc possible que certains facteurs d'émission aient évolué eux aussi.

4. Nos actions en cours et futures

Déchets de chantier et du quotidien

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E
Optimiser le tri des déchets interne et le suivi	Continuer la collecte des biodéchets à l'aide des bio-seaux à chaque étage et suivre la quantité	RSE	Bio-seaux vidés une fois par semaine et quantité reportée dans un tableau	Non
Optimiser le tri des déchets interne	Continuer la collecte des mégots	RSE	Mégots envoyés environ une fois par an au prestataire Tchaomégot et réception d'un retour d'impact	Non
Optimiser le tri des déchets interne	Continuer la collecte des masques chirurgicaux	RSE	Envoi des boîtes une fois pleine puis réception d'un retour d'impact	Non
Respecter les règles de tri	Assurer à la source « 8 flux » et sensibiliser	RSE	A l'EPFNA, sont triés : Papier/carton, verre, plastique, masques, mégots, biodéchets, capsules de café, piles, déchets numériques	Oui ET2E 9.3
Optimiser le tri des déchets interne	Mettre en place une box pour la collecte des déchets numériques et électriques internes	RSE	Box WEeeTRI mise en place pour envoi dans une filière de l'économie circulaire	Non
Trier plus efficacement nos déchets	Communiquer sur le tri	RSE	Mise en place de nudges sur les déchets (au niveau des poubelles en salle de pause et communication annuelle pendant la Semaine Européenne de la réduction des Déchets (SERD))	Non
Réduire la quantité de déchets numériques	Allonger la durée de vie de nos équipements	RSE	Pas d'action en cours	Non
Renforcer le réemploi des matériaux de construction	Communiquer auprès des opérationnels	RSE	Opérationnels informés sur les objectifs de l'Etat	Oui ET2E 13.5

4. Nos actions en cours et futures

Energie et immobilisations

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E
Eviter l'achat de mobilier neuf dès que possible	Formaliser une politique d'achat responsable intégrant la favorisation systématique lors du processus d'achat de la réutilisation, du réemploi, puis de l'achat d'occasion avant un achat neuf	RSE/MG	Suivi du mobilier réemployé (loi AGECE)	Oui ET2E 7.4
Réduire notre consommation d'énergie	Faire une campagne de nudges pour les interrupteurs, ascenseur, climatisation/chauffage	RSE	Nudge en place aux interrupteurs de la salle de pause. En cours pour les autres	Non
Réduire notre consommation d'énergie	Mettre en œuvre la circulaire de novembre 2022 du plan de sobriété de l'Etat et sensibiliser les collaborateurs notamment sur les 19° et 26°, plus d'eau chaude dans les sanitaires, suppression des écrans pas utiles. Désigner un ambassadeur sobriété	RSE	Système de climatisation à plusieurs étages piloté par une personne. Plus d'eau chaude dans les sanitaires	Oui ET2E 11.3
Respecter les obligations sur les équipements frigorifiques	En cas d'achat d'équipements utilisant des fluides frigorifiques, appliquer la réglementation de l'annexe 4 du règlement Européen sur les gaz fluorés	RSE	Règlementation actuellement respectée pour nos équipements	Oui ET2E 12.3
Réduire la quantité de gaz rejetée par les fuites en intervenants plus rapidement	Installer des détecteurs de fuites sur les climatisations	RSE/MG	Action future	Non
Réduire notre consommation liée au chauffage et à la climatisation	Identifier les stores usés ou inefficaces et les changer	MG	Changements réalisés en été 2024	Non

MG = moyens généraux

4. Nos actions en cours et futures

Energie et immobilisations

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E
Réduire notre consommation liée au chauffage et à la climatisation	Utiliser des rideaux thermiques occultants pour limiter l'utilisation du chauffage/clim	MG/RSE	Un rideau acheté	Non
Réduire la consommation d'eau potable	Réduire la consommation d'eau potable en assurant une maintenance du bâtiment pour éviter les fuites, en installant des équipements (réducteurs de pression, chasse d'eau double flux...), en sensibilisant les agents	MG		Oui ET2E 15.1
Réduire la consommation d'eau potable	Communiquer sur la consommation d'eau	RSE	Un nudge en place en salle de pause (évier utilisé pour la vaisselle)	Non

MG = moyens généraux

4. Nos actions en cours et futures

Intrants

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E
Respecter les objectifs d’achats durables de l’Etat	Systématiser l’intégration de considérations environnementales dans les marchés publics	Service achats/tous	40% des marchés avec une considération environnementale en 2024	Oui ET2E 7.2
Respecter les objectifs d’achats durables de l’Etat	Intégrer des considérations sociales dans les marchés publics et contrats de concession	Service achats/tous	19% des marchés avec une considération sociale en 2024	Oui ET2E 7.2
Inciter les parties prenantes à faire des démarches environnementales	Définir une condition d’exécution obligatoire des marchés sur la communication d’un BEGES et d’un plan de transition de réduction des GES (pour les personnes morales de droit privé employant plus de cinq cents personnes).	Service achats/tous	Pas encore en place	Oui ET2E 7.3
Acheter en réemplois, réutilisation, ou recyclé	Respecter l’obligation d’acheter des produits réemployés, réutilisés ou partiellement recyclés. Encourager les services à acheter des biens d’occasions	Service achats/tous	Tableau de suivi des achats mis en place	Oui ET2E 7.4
Consommer plus durablement	Respecter l’interdiction d’achat de plastique à usage unique pour les utilisations sur le lieu de travail et dans les évènements	RSE/tous	Communication faite aux collaborateurs susceptibles d’acheter des produits contenant du plastique	Oui ET2E 7.5

4. Nos actions en cours et futures

Mobilité

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E ou PMDE
Optimiser les modes de déplacements	Définir un processus, une règle, établissant le choix du mode de transport et le communiquer	RSE	Voir le process de réservation actuel	PMDE : 8
Diminuer l'empreinte carbone des consommations des véhicules loués	Rendre obligatoire la location de véhicule électrique quand le trajet le permet (pas de 4X4 ni SUV)	RSE	4x4 et SUV non loués, reste à communiquer pour louer plus souvent des véhicules électriques	PMDE : 11 ET2E : 6.1
Faire adopter de bonnes habitudes en interne	Sensibiliser en interne sur les ordres de grandeur de la mobilité, de l'utilité de la visioconférence, des alternatives existantes à la voiture thermique, des trajets en transport en commun possible (dom-tra) ...	RSE	Un moment consacré à la mobilité par an (« café mobilité ») qui présente plusieurs éléments liés à la mobilité	PMDE : 10
Faciliter le dernier kilomètre	Acheter un vélo pliant pour mettre à disposition des collaborateurs pour les trajets professionnels	RSE	Vélo acheté et communication faite	ET2E : 4.6
Promouvoir des outils d'aide à la mobilité	Créer un livret sur les modes de transports, aides financières et autre pour les grandes villes de notre territoire	RSE	Livret créé pour Poitiers et Bordeaux et disponible pour tous sur le SharePoint sur une page dédiée à la mobilité	PMDE : 10 ET2E : 3.3
Promouvoir les aides à la mobilité	Communiquer de nouveau sur le FMD et comment l'obtenir au sein de l'EPFNA.	RSE	Communication régulière et décision disponible pour tous sur le SharePoint	PMDE : 9 ET2E : 3.3
Diminuer les émissions de GES sur les grands axes routiers	Communiquer sur la volonté de l'Etat de voir rouler les automobilistes à 110km/h sur autoroute et les bienfaits sur la consommation de carburant	RSE	Communication faite et à refaire	PMDE : 17 ET2E : 4.3
Compenser nos émissions issues de vol	Financer des projets de réduction ou séquestration de GES d'un montant équivalent aux émissions issues trajets en avion	RSE	Pas de trajet en avion en 2024	ET2E : 5.2

4. Nos actions en cours et futures

Mobilité

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E ou PMDE
Développer la pratique du vélo	S'inscrire au programme objectif Employeur pro-vélo (OEPV) afin de nous améliorer sur le sujet de la mobilité à vélo, promouvoir cette pratique et obtenir une labélisation	RSE	Label obtenu au niveau Or	Non
Développer la pratique du vélo	Faire intervenir un prestataire pour l'entretien des vélos du personnel	RSE	Réalisé en 2024 dans le cadre de OEPV et 2025	Non
Développer la pratique du vélo	Installer des places de stationnement de type arceaux qui permettent d'attacher le cadre et une roue par sécurité	RSE	Stationnement installé (16 places au total)	PMDE : 4 ET2E : 3.4
Développer la pratique du vélo	Organiser des formations sur la conduite vélo (exemples : théorie en salle de réunion, e-learning, parcours en selle en conditions réelles ou dans un espace sécurisé...)	RSE	Formation théorique sur la sécurité à vélo réalisée en 2024 (10 personnes) et 2025 (6 personnes)	Non
Privilégié la visioconférence pour les rendez-vous pro	Sensibiliser en externe sur notre engagement, nos obligations au regard de l'état et de l'utilité de la visioconférence	Com externe/RSE	De plus en plus mis en place, communiqué dans le rapport RSE. Nous avons un local à Bordeaux qui limite les déplacements dans cette zone	ET2E : 4.1
Développer la pratique du vélo	Faire clairement apparaître le vélo dans notre DUERP	RH	DUERP mis à jour	Non
Inciter, favoriser l'utilisation de voiture électrique	Installer une borne de recharge électrique	RSE/MG	Projet en étude	PMDE : 12 ET2E : 6.3
Inciter à la mobilité active	Mettre à disposition du « petit matériel » pour entretien du vélo (pompe, rustines...)	RSE	Matériel à disposition en libre service : pompe, kit crevaison, lubrifiant chaîne, démonte pneu	ET2E : 4.6
Eviter les voyages en avion	Autoriser les déplacements en avion si aucunes alternatives ferroviaires de moins de 4h.	DG	Actuellement la décision interne mentionne « moins de 2h30 en train ». Décision à modifier	ET2E 5.1

4. Nos actions en cours et futures

Numérique

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E
Réduire la consommation d'énergie des écrans	Privilégier l'achat d'écrans avec l'étiquette d'énergie classe A minimum et sensibiliser sur les doubles-écrans	RSE/MG	Actuellement, achat d'écrans de diverses classes énergétiques.	Non
Respecter les demandes de l'Etat	S'engager à ce qu'une partie du matériel informatique et téléphonique acquis soit du matériel issu du réemploi ou réutilisation (loi AGECE)	MG	Tableau de suivi créé en 2025	ET2E : 8.1
Participer à l'économie circulaire	S'engager à systématiquement proposer le matériel dont nous n'avons plus besoin aux organismes publics et aux associations, fondations ou structures ESS	MG/RSE	Pas de don en 2024	ET2E : 9.2
Optimiser les équipements sans consommables	Remplacer progressivement les équipements avec consommables par des équipements rechargeables	MG	Baisse du nombre d'équipement avec consommables (piles)	Non
Acheter plus responsable	Définir une condition d'exécution obligatoire des marchés sur la communication d'un BEGES pour toutes les personnes morales de droit privé employant plus de cinq cents personnes et condition d'exécution sur la perf énergétique des produits	MG/RSE	Pas en place actuellement	ET2E : 7.3
Mieux suivre la fin de vie des équipements informatiques et téléphonie	Ajouter une colonne « fin de vie » au tableau d'inventaire du matériel informatique	MG	Colonne ajoutée récemment	ET2E : 9.2

4. Nos actions en cours et futures

Numérique

Objectif	Action	Pilote	Avancée	Action liée au dispositif SPE/ET2E ou PMDE
Réduire le poids de nos données numérique et optimiser notre stockage	Créer un plan d'action d'accompagnement et de sensibilisation pour que les collaborateurs sachent archiver, trier, supprimer de manière efficace et sécurisé	RSE	Pas de plan d'action actuellement mais sensibilisation chaque année sur l'importance du tri du numérique, l'impact du numérique et les astuces pour archiver, supprimer, trier de manière efficace lors de la Digital clean-up Week	ET2E : 8.3
Réduire l'impact de notre site internet	Ecoconcevoir autant que possible le site internet	Com externe	Réduction de la résolution des images et documents et site créé avec une arborescence simple (pour éviter les sous-menus)	Non

5. Améliorations à prévoir pour le prochain bilan carbone

THEMES	PRECONISATION	DIFFICULTE DE MISE EN PLACE
DECHETS (internes)	Réaliser un tableau de suivi de toutes les fournitures, mobiliers qui sortent de l'EPFNA de manière précise (poids, matière, gestion du déchet?)	Modéré
MOBILITE (domicile – travail)	Demander annuellement comment les collaborateurs se déplacent à l'aide d'un questionnaire	Faible
MOBILITE (trajets professionnels)	Suivre et reporter tous les déplacements des collaborateurs et par quels moyens	Modéré
FRET	Demander systématiquement auprès des vendeurs et prestataires des informations sur le fret du produit (transport/GES)	Important
DEPLACEMENTS (visiteurs)	Inciter les visiteurs à remplir entièrement le document à l'accueil sur leurs déplacements	Modéré
DECHETS (internes)	Demander au prestataire qui entretient les locaux une remontée mensuelle de la quantité de déchets (poubelles noires et jaunes) collectés. Trouver un moyen avec le prestataire si ce n'est pas possible actuellement.	Modéré
Achats de biens (hors fournitures de bureaux)	Demander systématiquement auprès des vendeurs et prestataires des données sur la composition des biens afin d'éviter d'utiliser des données monétaires ou de quantités achetées mais plutôt des quantités de matière qui est une donnée plus fiable	Faible

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 037

Approbation de la Charte des valeurs de l'établissement

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 la présentation du contrôle de gestion sociale,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE la charte des valeurs ci-annexée ;
- AUTORISE le directeur général et les directeurs généraux adjoints à réaliser toutes les actions qu'ils jugent utiles pour la bonne application de cette charte, et à signer le document afférent.

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

Approbation de la charte des valeurs au sein de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

La présente information a pour but de présenter aux membres du Conseil d'administration la charte des valeurs de l'EPFNA.

Lors du séminaire de l'établissement du 15 mars 2022, **l'ensemble des collaborateurs présents a travaillé en commun sur un socle de 5 valeurs proposées par la direction générale : le respect, l'humilité, la loyauté, le partage et l'apprentissage.**

Puis, tous les collaborateurs ont eu l'occasion de pouvoir s'exprimer librement lors de plusieurs ateliers afférents à chacune de ces valeurs, à travers des mots clés, phrases, ressentis.

A partir de ce travail commun, une synthèse a été réalisée afin de formaliser ces valeurs au travers de la présente charte, qui traduit la marque, la philosophie, la vision et les engagements de l'établissement. C'est cette intelligence collective qui a permis de construire la charte des valeurs de l'établissement.

L'objectif de cet acte authentique, de cet ensemble de règles propres à l'établissement, est de permettre à chacun de s'approprier dans ses pratiques quotidiennes les valeurs fondamentales défendues par la direction générale, les salariés et les administrateurs.

Elle réaffirme l'engagement collectif de l'EPFNA à instaurer et développer cette confiance mutuelle.

Le respect de ses valeurs doit contribuer ainsi à la notoriété positive de l'établissement et à son fonctionnement optimal.

En adhérant à ces valeurs, nous contribuons à maintenir un climat de respect, de solidarité et d'engagement dans un apprentissage continu.

Cette charte des valeurs est un **engagement mutuel de l'ensemble des collaborateurs de notre établissement envers nos administrateurs, nos collaborateurs, nos partenaires et la Société dans son ensemble.** Elle reflète notre engagement envers l'éthique, l'intégrité, la transparence et la responsabilité sociale. Nous sommes convaincus que ces valeurs guideront nos actions, nos décisions et nous aideront à atteindre nos objectifs de manière durable.

Ainsi, chacun doit être capable de porter en interne et en externe les 5 valeurs de l'établissement.

Le CSE a eu l'occasion de relire et d'apporter ses commentaires.

C'est pourquoi tous les collaborateurs de l'EPFNA seront invités à prendre connaissance de cette charte, en témoignage de leur attachement et de leur engagement à ses valeurs fondamentales.

Cette charte des valeurs doit inspirer également nos parties prenantes à adopter des pratiques éthiques et responsables dans leur propre domaine d'activité.

CHARTRE DES VALEURS DE L'EPFNA

À Poitiers, le

Lors du séminaire de l'établissement du 15 mars 2022, l'ensemble des collaborateurs présents a travaillé en commun sur un socle de 5 valeurs proposées par la direction générale : *le respect, l'humilité, la loyauté, le partage et l'apprentissage*.

Puis, tous les collaborateurs ont eu l'occasion de pouvoir s'exprimer librement lors de plusieurs ateliers afférents à chacune de ces valeurs, à travers des mots clés, phrases, ressentis.

A partir de ce travail commun, une synthèse a été réalisée afin de formaliser ces valeurs au travers de la présente charte, qui traduit la marque, la philosophie, la vision et les engagements de l'établissement. C'est cette intelligence collective qui a permis de construire la charte des valeurs de l'établissement.

L'objectif de cet acte authentique, de cet ensemble de règles propres à un organisme officiel¹, est de permettre à chacun de s'approprier dans ses pratiques quotidiennes les valeurs fondamentales défendues par le directeur général, le directeur(trice) général(e) adjoint(e), les collaborateurs et les administrateurs. Elle réaffirme l'engagement collectif de l'EPFNA à instaurer et développer cette confiance mutuelle.

Le respect de ses valeurs contribue ainsi à la notoriété positive de l'établissement et à son fonctionnement optimal.

En adhérant à ces valeurs, nous contribuons à maintenir un climat de respect, de solidarité et d'engagement dans un apprentissage continu.

Cette charte des valeurs est un engagement mutuel de l'ensemble des collaborateurs, du directeur général et du directeur(trice) général(e) adjoint(e) de notre établissement envers nos administrateurs, nos collaborateurs, nos partenaires, les parties prenantes et la Société dans son ensemble. Elle reflète notre engagement envers l'éthique, l'intégrité, la transparence et la responsabilité sociale. Nous sommes convaincus que ces valeurs guideront nos actions, nos décisions et nous aideront à atteindre nos objectifs de manière durable.

Ainsi, chacun doit être capable de porter en interne et en externe les 5 valeurs de l'établissement.

C'est pourquoi tous les collaborateurs de l'EPFNA seront invités prendre connaissance et à appliquer cette charte, en témoignage de leur attachement et de leur engagement à ses valeurs fondamentales.

Cette charte des valeurs doit inspirer également nos parties prenantes à adopter des pratiques éthiques et responsables dans leur propre domaine d'activité.

Plus vous aurez des valeurs humaines, plus vous serez un humain de valeurs.²

Sylvain BRILLET
Directeur général

¹ Dictionnaire de l'Académie française, 9^e édition, 2024

² Louis Berger

"Bien vivre" à L'EPFNA

Ecoute bienveillante

Respect

Savoir-vivre et civilité

Respect

Confiance mutuelle

Loyauté

Diversité des pensées
mais unité d'expression
et d'action

Loyauté

Remise en question

Humilité

Volonté de progresser

Humilité

Entraide mutuelle

Partage

Communication mutuelle

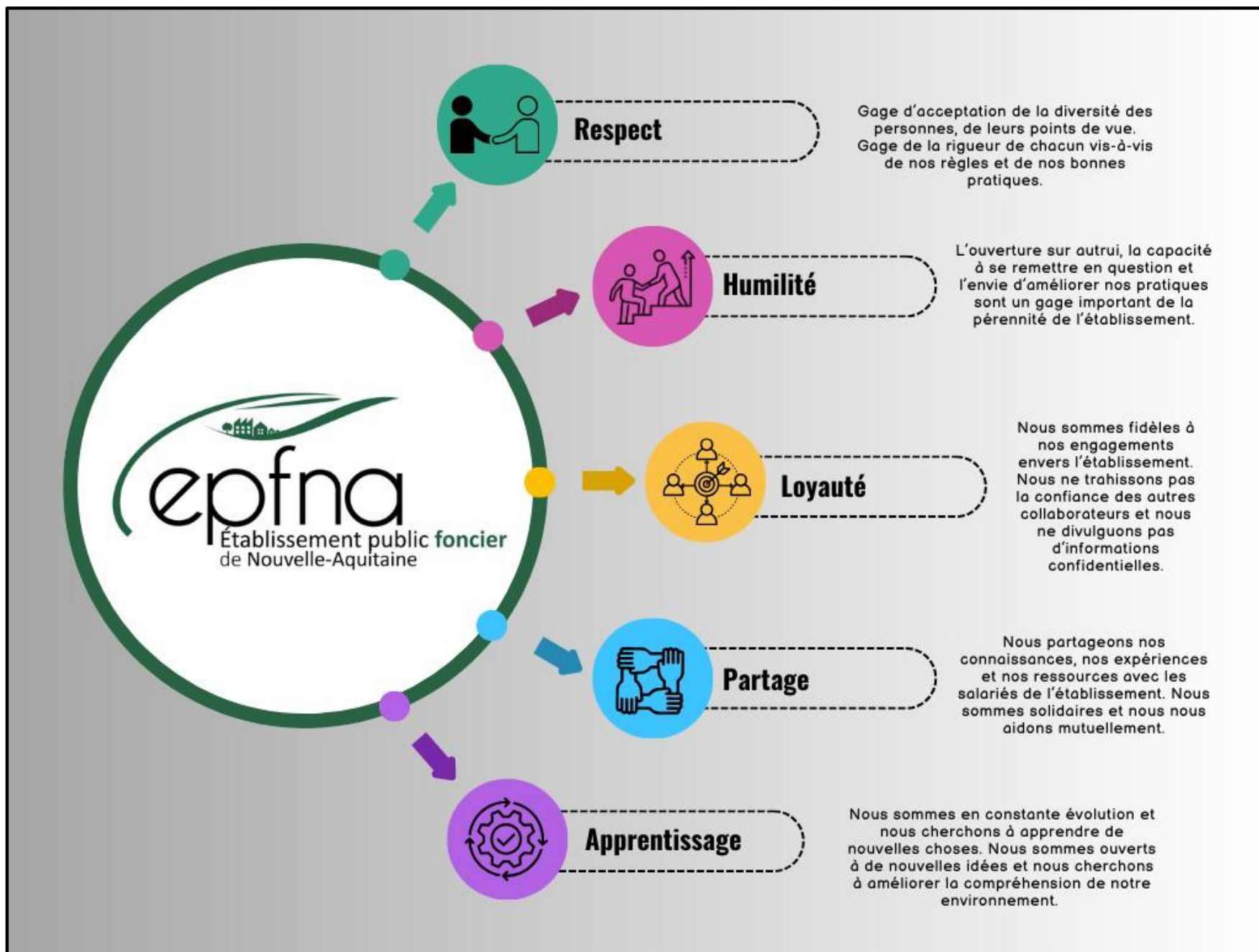
Partage

Rien n'est acquis

Apprentissage

Enrichissement mutuel

Apprentissage



I- Le respect

Le respect est un gage d'acceptation de la diversité des personnes, de leurs points de vue. C'est un gage de la rigueur de chacun vis-à-vis de nos règles et de nos bonnes pratiques.

Nous respectons les collaborateurs de l'établissement, leurs opinions, leurs croyances et leurs différences. Nous traitons les autres avec dignité et courtoisie. En toutes circonstances, nous adoptons une posture d'écoute bienveillante. Le respect est essentiel pour maintenir des relations saines et cordiales avec chacun des collaborateurs de l'établissement. En respectant les autres, nous créons un environnement où chacun peut se sentir en sécurité et valorisé, ce qui favorise la coopération et la collaboration.

Le respect passe par une compréhension de la charge de travail de chacun et par la mise en place d'une équité de celle-ci entre tous les salariés.

Le respect doit aussi s'appliquer vis-à-vis des administrations, des entités et intervenants externes. L'établissement leur doit politesse et honnêteté, mais aussi de la réactivité et un délai de réponse raisonnable, sans leur promettre la lune ou prendre des engagements irréalisables sous la pression des partenaires.

En somme, le respect est une valeur essentielle qui doit être cultivée et pratiquée pour assurer de bonnes relations entre tout un chacun.

A l'écoute, nous considérons tant nos collaborateurs que nos partenaires extérieurs et adoptons un comportement responsable en toute circonstance.

Attitude générale	Vis-à-vis des personnes physiques	Vis-à-vis des personnes morales	Vis-à-vis des personnes publiques
Il s'agit de garantir un respect mutuel, quel que soit son statut. Il est important de prendre en compte l'investissement de chacun, savoir apprécier les qualités et compétences de chacun et ne pas dénigrer les autres. Chacun doit faire preuve de tolérance et de bienveillance, et veiller à diffuser une bonne image de l'établissement. Personne ne doit user de sa position hiérarchique, de son influence et/ou de son ancienneté pour imposer ses idées. Chacun doit être en mesure de prendre en compte les avis et remarques des autres. Les règles doivent être similaires pour tout le monde. Le manager doit garantir le respect des règles et des procédures, et le contrôle des décisions prises. Il doit alerter si nécessaire.	Le respect de l'individu est primordial afin de garantir un climat serein et de confiance. Pour cela, aucun dénigrement, aucune violence physique, psychologique ou morale n'est tolérée. Le respect implique des règles élémentaires de civilité (exemples : bonjour, merci, au revoir). Enfin, le respect doit passer par la compréhension et l'acceptation des différences de chacun.	Le respect induit de passer des commandes claires et concises. Tout contrat doit être appliqué à la lettre.	Il s'agit de respecter les mandats donnés par les collectivités, d'être force de propositions, et d'apporter une expertise fiable et claire.



2 – L’humilité

L’ouverture sur autrui, la capacité à se remettre en question et l’envie d’améliorer nos pratiques sont un gage important de la pérennité de l’établissement.

Nous reconnaissons que nous avons tous des faiblesses et des limites.

Nous sommes ouverts à l’apprentissage et nous acceptons les critiques constructives.

Nous ne cherchons pas à être supérieur aux autres ou à nous mettre en avant.

Nous reconnaissons les efforts fournis par chacun et nous acceptons nos propres erreurs, quitte à revenir sur une décision en expliquant pourquoi.

Il faut aussi accepter les points de vue des partenaires.

Il faut traiter chaque partenaire de la même manière et ne pas faire de différence entre les petits et les grands.

Nous savons adapter notre discours en fonction de chaque interlocuteur.

Attitude générale	Vis-à-vis des personnes physiques	Vis-à-vis des personnes morales	Vis-à-vis des personnes publiques
Nous travaillons tous dans le même établissement, il ne doit pas y avoir de sentiment de supériorité entre les individus, les services et les directions. Il faut savoir reconnaître le travail de chacun sans se l’approprier. Chacun doit être capable d’assumer ses erreurs (et celles de son équipe pour les managers), d’accepter les critiques constructives et de se remettre en question.	Chaque collaborateur doit être en mesure d’adapter et d’adopter un discours clair et transparent face à son interlocuteur. Il doit accepter de prendre en compte les exigences raisonnables de chaque individu.	L’établissement doit s’adapter en fonction des situations rencontrées et faire évoluer son cadre d’intervention si nécessaire. Chaque difficulté doit être traitée sans délai afin de ne pas laisser perdurer des situations qui pourraient s’aggraver.	Il faut savoir communiquer au nom de l’établissement. Il est important d’accepter le retour des techniciens et des élus locaux et prendre en compte leur connaissance de terrain.



3 - La loyauté

Nous sommes fidèles à nos engagements envers l'établissement. Nous ne trahissons pas la confiance des autres collaborateurs et nous ne divulguons pas d'informations confidentielles.

Nous sommes en capacité d'expliquer et de défendre les décisions prises par l'établissement vis-à-vis des partenaires extérieurs. Nous sommes sincères et honnêtes avec les autres afin de construire des liens de confiance. Nous ne portons pas de paroles contraires aux décisions et consignes de la direction générale et de nos managers.

Nous connaissons les procédures afin de pouvoir tous adopter le même discours et faire front commun. Nous privilégions le dialogue et nous sommes capable d'être l'intermédiaire entre la direction générale et les collaborateurs. Nous transmettons les informations sans les transformer afin de ne pas mettre ses collègues dans l'embarras.

Attitude générale	Vis-à-vis des personnes physiques	Vis-à-vis des personnes morales	Vis-à-vis des personnes publiques
L'honnêteté et l'esprit d'équipe facilitent un comportement loyal. La sincérité et l'honnêteté permettent de construire une confiance mutuelle. Il est important de bien connaître et de comprendre le cadre d'action de l'établissement et se l'approprier, afin de mener à bien les objectifs fixés. L'ensemble des collaborateurs de l'établissement doit être aligné avec le directeur général et le.la directeur(trice) général(e) adjoint(e). Il peut ne pas partager la même vision mais il doit apporter un discours similaire à celui du directeur général et le.la directeur(trice) général(e) adjoint(e). Il ne s'agit pas de porter des paroles contraires aux consignes des managers, du directeur général, du.de la directeur(trice) général(e) adjoint(e) ou des autres collègues mais d'harmoniser son discours. Le manager doit être en mesure d'expliquer et porter les décisions prises (au sein de sa direction ou par le directeur général général ou par le.la directeur(trice) adjoint(e). Il doit être capable de fixer le cap défini par le directeur général et le.la directeur(trice) adjoint(e) à son équipe.	Chaque collaborateur reflète l'image de l'établissement. Il doit être en mesure d'expliquer les processus avec pédagogie (les limites) et respecter les règles déontologiques fixées par l'établissement.	L'établissement s'engage à respecter le mandat donné dans ses relations avec nos partenaires. L'établissement se doit d'être transparent sur les procédures qui s'imposent à nous et les respecter. L'établissement doit être constant et cohérent dans ses prises de position. Tous les partenaires/collectivités avec qui nous travaillons doivent être traités de la même manière. L'établissement doit tenir ses engagements dans la mesure du possible.	Chaque collaborateur doit parler au nom de l'établissement et pour le compte de la collectivité et non à titre personnel. Il doit savoir apporter une aide efficace aux élus et techniciens locaux mais peut savoir dire non dans l'intérêt de l'établissement et de la collectivité.



4 – Le partage

Nous partageons nos connaissances, nos expériences et nos ressources avec les salariés de l'établissement. Nous sommes solidaires et nous nous aidons mutuellement.

Nous prenons le temps de contextualiser et de communiquer avec pédagogie afin de progresser ensemble.

Nous faisons part de nos difficultés mais aussi de nos réussites. Nous créons des conditions d'écoute afin que tout le monde se sente à l'aise et investi.

Nous partageons de vrais moments d'échanges en toute transparence, au quotidien mais aussi lors des périodes difficiles.

Nous partageons et adoptons les valeurs et la culture de l'EPFNA dans nos missions.

Nous utilisons et partageons les outils collaboratifs afin de mieux travailler ensemble. Nous privilégions le travail collaboratif, nous apprécions et nous valorisons le résultat collectif.

De plus, nous faisons part de nos difficultés à nos supérieurs mais aussi aux partenaires afin de favoriser la fluidité dans nos dialogues.

Attitude générale	Vis-à-vis des personnes physiques	Vis-à-vis des personnes morales	Vis-à-vis des personnes publiques
Il est important de savoir communiquer, échanger, s'entraider et de partager des moments de convivialité. Le partage induit de savoir transmettre, donner, échanger, recevoir les connaissances, les compétences, les savoirs faire, les ressources de manière ascendante et descendante mais aussi de partager les valeurs et la culture de l'établissement, s'enrichir par le partage d'expérience et favoriser le travail collaboratif. Les managers, le directeur général et le.la directeur(trice) adjoint(e) doivent partager de vrais moments avec leurs équipes, prendre le temps d'écouter et d'échanger y compris pendant les moments difficiles.	Il faut s'accorder du temps avant de prendre des décisions. Il ne faut pas hésiter à demander de l'aide de collègues ou de la direction générale en cas de difficulté. Chacun doit pouvoir exercer son droit d'alerte.	Nous devons nous donner le temps de réfléchir et partager toutes les dimensions d'une décision avant de la prendre. Nous nous engageons à alerter le partenaire et la direction générale des difficultés que l'on pressent et suggérer des solutions en s'appuyant sur des expériences réussies avec d'autres partenaires.	Il est indispensable de communiquer clairement et en toute transparence. Il est important d'élaborer des comptes-rendus d'échanges avec les élus et techniciens. En cas de difficultés, il ne faut pas hésiter à échanger et alerter ses collègues ou sa hiérarchie pour bénéficier d'un partage d'expérience.



5 – L'apprentissage

Nous sommes en constante évolution et nous cherchons à apprendre de nouvelles choses. Nous sommes ouverts à de nouvelles idées et nous cherchons à améliorer la compréhension de notre environnement.

Nous pratiquons et acceptons le retour d'expérience pour plus d'efficacité. Nous nous enrichissons de l'expérience des autres, pour mieux avancer de manière continue.

Nous savons nous interroger sur nos pratiques et celles de nos collaborateurs. Nous avons tous la volonté de nous enrichir tant sur le plan professionnel que personnel. Nous savons qu'il y a toujours à apprendre, nous sommes donc curieux et à l'écoute.

Nous partageons nos connaissances techniques avec les élus afin d'enrichir leur perception de notre travail.

Attitude générale	Vis-à-vis des personnes physiques	Vis-à-vis des personnes morales	Vis-à-vis des personnes publiques
L'apprentissage induit de rester à l'écoute, de recevoir des autres et de donner de soi-même, d'accepter les critiques constructives. Il s'agit d'un processus d'enrichissement personnel et professionnel continu. Chacun doit accepter la critique constructive pour améliorer ses pratiques, être curieux et échanger avec ses pairs. Il doit savoir recevoir des autres pour s'enrichir soi-même, comprendre les contraintes des autres. L'enrichissement permanent est une force et pour cela chacun doit être en mesure de se remettre en question quel que soit son poste. Rien n'est acquis d'avance, il faut prendre le temps d'apprendre. Chaque manager doit s'interroger sur ses pratiques ainsi que celles de ses collaborateurs et garder une ouverture d'esprit. Les managers, le directeur général et le/la directeur(trice) adjoint(e) doivent être plus attentive aux demandes de formation des collaborateurs, les encourager lorsque celles-ci sont pertinentes ou utiles dans le cadre de leur travail quotidien.	Chacun doit pouvoir consolider son expérience et s'en servir. Il est important de gérer les relations conflictuelles et de les anticiper. Enfin, il est nécessaire de savoir se mettre à la hauteur de son interlocuteur.	Le retour d'expérience à l'issue de chaque collaboration permet d'améliorer nos commandes et notre gestion, d'être à l'écoute des pratiques des partenaires extérieurs, de leur offre de service.	Il est important de se servir des retours d'expériences pour mener à bien ses projets, de faire partager sa technicité aux élus et techniciens locaux. Nous devons accepter d'améliorer nos connaissances/compétences pour éviter de se mettre en difficultés personnelles face aux exigences des élus.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 038

Autorisation de cession et don de biens mobiliers ou d'équipements hors inventaire

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 décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion et comptabilité publique,

Vu la délibération n° CA-2018-173 du 28 novembre 2018 relative aux seuils de compétence de l'ordonnateur qui permet au directeur général de décider la vente d'objets mobiliers à hauteur de 150 000 euros par bien,

Vu la délibération du conseil d'administration du 13 mars 2012 relative aux modalités de cessions des biens acquis par l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

Vu le rapport du directeur général, qui propose que les biens mobiliers et d'équipements, acquis dans le cadre de l'acquisition d'un foncier, qui relève du domaine privé et qui n'ont pas été inventoriés, ni intégrés dans la comptabilité de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, qui sont susceptibles (dès lors qu'ils n'ont pas d'utilité dans le cadre du projet foncier) d'être donnés à des associations d'utilité publique ou vendus librement, sans procédure préalable, de publicité ou autre, et sans avis de France Domaine ou vente aux enchères.

La cession de ces biens mobiliers et d'équipements pourra se faire de gré à gré uniquement au profit d'une collectivité, d'un établissement public de coopération intercommunale, d'un établissement public foncier ou d'aménagement, d'un bailleur social ou organisme et association reconnus d'intérêt général aux conditions fixées par le code général des impôts.

S'agissant d'une vente de gré à gré, le prix de cession sera déterminé lors d'échange et négociation avec l'acquéreur. Le prix négocié et arrêté s'imputera sur l'opération foncière et viendra en déduction, soit lors de la cession du foncier soit lors de l'apurement des comptes avec la collectivité garante de la convention dont dépend le foncier.

Concernant les dons, ils pourront être faits uniquement à des associations reconnues d'utilité publique, sans procédure préalable, de publicité ou autre, et sans avis de France Domaine.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

197 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 519 194 166 00035 - Code APE 8413

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

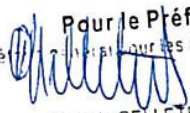
- ABROGE la délibération du 13 mars 2012 seulement sur la partie concernant la possibilité de céder des biens mobiliers issus d'acquisition foncière indiquée dans le point 8 de ladite délibération,
- AUTORISE le directeur général de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à faire don à des associations reconnues d'utilité publique ou de céder gré à gré les biens mobiliers et d'équipements acquis lors de l'acquisition de foncier, dans le cadre d'une convention, au profit d'une collectivité, d'un établissement public de coopération intercommunale, d'un établissement public foncier ou d'aménagement, d'un bailleur social ou organisme et association reconnus d'intérêt général aux conditions fixées par le code général des impôts, dès lors qu'ils n'ont pas d'intérêts et utilités dans le cadre du projet foncier de la convention. Le prix négocié et arrêté s'imputera sur l'opération foncière et viendra en déduction, soit lors de la cession du foncier soit lors de l'apurement des comptes avec la collectivité garante de la convention dont dépend le foncier.

Il sera rendu compte de ces décisions au conseil d'administration

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

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 19 juin 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

Autorisation de cession et don de biens mobiliers ou d'équipements hors inventaire

Lors d'acquisition de foncier, dans le cadre d'une convention, il apparaît parfois qu'il subsiste des biens mobiliers ou d'équipements. Ces biens et équipements ne sont pas valorisés dans l'acte d'acquisition et par la même ne sont ni inventoriés ou intégrés dans la comptabilité de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, du fait qu'ils ne répondent pas à la définition des biens immobilisables suivant la réglementation comptable.

Dans un certain nombre de cas les immeubles sont voués à la démolition. Bien que dans nos appels d'offres, l'EPFNA demande une revalorisation des matériaux il apparaît que ce ne soit pas toujours le cas pour les biens mobiliers et d'équipements. De plus, dans ce cadre, les biens revalorisés, dans le cadre du marché de travaux sont aux profits des entreprises.

Il apparaît que parfois les collectivités souhaitent récupérer certains biens mobiliers ou d'équipements (ex. poêle à bois, étagères intégrés, récupérateur d'eau, etc...) dans le cadre d'un autre projet qu'elle gère en directe.

En l'état le directeur général n'est pas habilité à pouvoir céder, quel que soit le montant, ces biens mobiliers et équipements, même à la collectivité qui porte le projet foncier.

En effet, la délibération du conseil d'administration du 13 mars 2012 en son point 8 impose avant toute cession d'un bien mobilier une procédure spécifique avec entre autres, l'obligation de faire préalablement une publicité dans un journal local ou un réseau professionnel, la remise d'une offre d'achat sous pli fermé contre récépissé puis le bien mobilier est attribué à l'offre la plus élevée. Cette délibération permet également la vente aux enchères pour ces biens mobiliers.

Il apparaît que ces biens mobiliers pourraient être valorisés et réutilisés dans le cadre d'un autre projet portée par la collectivité, ou un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public foncier ou d'aménagement (EPABE), un bailleur social ou un organisme et association reconnus d'intérêt général.

En l'état ce n'est pas possible.

C'est pourquoi il est proposé, dès lors que ces biens mobiliers ou d'équipements ne sont ni inventoriés, ni comptabilisés par l'EPF Nouvelle-Aquitaine et qu'ils n'ont pas d'utilités dans le cadre du projet foncier objet de la convention, d'autoriser le directeur général soit de faire don à des associations d'utilité publique soit de céder au gré à gré ces biens mobiliers ou d'équipements sans procédure préalable, de publicité ou autre, et sans avis de France Domaine ou vente aux enchères.

La cession de ces biens mobiliers et d'équipements pourra se faire de gré à gré uniquement au profit d'une collectivité, d'un établissement public de coopération intercommunale, d'un établissement public foncier ou d'aménagement, d'un bailleur social ou organisme et associations reconnus d'intérêt général aux conditions fixées par le code général des impôts..

Concernant les dons, ils pourront être faits uniquement à des associations reconnues d'utilité public, sans procédure préalable, de publicité ou autre, et sans avis de France Domaine.

S'agissant d'une vente de gré à gré, le prix de cession sera déterminé lors d'échange et négociation avec l'acquéreur. Le prix négocié et arrêté s'imputera sur l'opération foncière et viendra en déduction, soit lors de la cession du foncier soit lors de l'apurement des comptes avec la collectivité garante de la convention dont dépend le foncier.

Établissement public foncier de Poitou-Charentes

Conseil d'administration

Séance du 13 mars 2012

Modalités de cession des biens acquis par l'EPF PC

Au fur et à mesure de l'exécution des conventions, diverses questions ont été soulevées qui requièrent une prise de position de principe du conseil d'administration.

1- Cessions ne concourant pas à la réalisation des objectifs de la convention

Dans certaines situations, l'EPF PC peut être amené exceptionnellement, à la demande de la collectivité cocontractante, à céder à un tiers des biens acquis dans le cadre d'une convention opérationnelle sans que cette cession ne concoure à la réalisation de ses objectifs. Parmi les cas pouvant aboutir à ce type de situation, on peut notamment citer :

- l'acquisition d'une unité foncière dont une partie seulement est utile à la réalisation du projet, voire d'un ensemble de biens dont l'acquisition en bloc est une condition expresse pour obtenir l'accord du vendeur alors que seule une partie d'entre eux est nécessaire à la réalisation du projet ;
- une meilleure définition du projet rendant certains biens acquis dans une période de veille sans utilité pour la réalisation effective du projet.

Dans ce contexte, il est proposé de respecter les règles suivantes :

- la collectivité délibère pour désigner le tiers bénéficiaire de la cession
- le tiers doit être riverain ou occupant du bien
- le prix de cession ne peut être inférieur à une estimation de France Domaine datant de moins d'un an
- le prix de cession ne peut être inférieur au prix du bien tel qu'il serait calculé pour une cession à la collectivité selon les termes de la convention, sauf si la collectivité décide dans la délibération désignant le tiers de prendre à sa charge une partie du prix dans l'apurement des comptes entre la collectivité et l'EPF PC à intervenir au terme du portage

Il sera rendu compte au conseil d'administration de chacune des cessions intervenues dans un tel contexte.

2- Cessions de biens mobiliers

Il arrive régulièrement que subsistent des meubles dans les biens acquis par l'EPF PC. Il est proposé de procéder comme suit pour les biens mobiliers qui ne sont pas évacués en décharge et qui ne sont pas maintenus sur site jusqu'à la cession définitive de l'immeuble :

- la collectivité est informée de l'existence de tels biens ; son avis est recueilli sur le principe de leur cession
- l'intention de céder le bien donne lieu à publicité dans un journal local, ou dans un réseau professionnel adéquat s'il s'agit de meubles professionnels, avec indication du moment où

- les biens peuvent être vus
- les acquéreurs potentiels sont invités à remettre une offre sous pli fermé contre récépissé
 - le bien est attribué à l'offre la plus élevée, ou en cas d'égalité d'offres, à l'offre remise la première
 - le prix est comptabilisé en atténuation de charge sur la convention

La mise aux enchères pourra également être confiée à un commissaire priseur. Un registre des biens ainsi cédés sera tenu, avec indication des offres reçues. Il sera rendu compte au conseil d'administration de chacune des cessions intervenues.

3- Modification du calendrier prévisionnel de cession des biens

Certaines conventions opérationnelles prévoient un calendrier prévisionnel pour des cessions par tranches, au contraire d'autres qui envisagent une cession plus globale au terme de la convention. Jusqu'à présent, la prévision budgétaire intègre systématiquement par précaution une cession globale au terme de la convention.

Certaines collectivités ont saisi l'EPF PC pour faire évoluer le rythme des cessions envisagées. Il est proposé de donner suite à ces demandes de la manière suivante :

- si le nouveau calendrier envisagé s'inscrit dans le délai prévu par la convention en vigueur, il peut être fait droit à la demande
- un report de la cession au-delà du délai prévu par la convention ne peut s'envisager que dans le cadre d'un avenant à la convention, à approuver par le conseil d'administration ou le bureau comme tout avenant

Ces principes peuvent trouver exception si le report envisagé, par son ampleur en volume ou en délai, est susceptible d'avoir des conséquences importantes pour l'établissement.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 mai 2021

Délibération n° CA-2021-

Approbation du projet : Sortie d'inventaire des biens mobiliers

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

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

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion et comptable publique ;

Vu la délibération n° CA-2012-26 du 27 novembre 2012 relative aux amortissements des biens de faible valeur ;

Vu la délibération n° CA-2013-35 du 1^{er} octobre 2013 relative à la sortie d'inventaire des biens mobiliers, informatiques et de téléphonie ;

Vu la délibération n° CA-2013-41 du 10 décembre 2013 relative aux amortissements des biens immobilisés ;

Vu la délibération n° CA-2018-173 du 28 novembre 2018 relative aux seuils de compétence de l'ordonnateur qui permet au directeur général de décider la vente d'objets mobiliers à hauteur de 150 000 euros par bien.

Vu le rapport du directeur général, qui propose que les biens mobiliers de l'EPFNA qui relèvent du domaine privé et qui sont donc susceptibles (dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité) d'être vendus librement, sans procédure préalable de déclassement ni recueil préalable de l'avis de France Domaine. La sortie d'inventaire d'un bien mobilier pourra se réaliser :

- au terme de sa durée de l'immobilisation comptable,
- lorsque le bien est hors service (ou dont le coût de réparation est plus élevé que sa valeur résiduelle),
- lorsque le bien n'a plus d'utilité,
- lorsque le bien est vétuste,
- lorsque le bien ne répond plus aux normes de sécurité pour les usagers.

Ces biens mobiliers peuvent faire l'objet :

- d'un don au profit d'une association ou d'une école,
- d'une valorisation/destruction via la filière de recyclage adaptée au produit,
- d'une vente organisée par les Domaines.

Le directeur général propose d'avoir le choix entre ces trois possibilités.

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ANNULE la délibération n° CA-2013-35 du 1^{er} octobre 2013 qui est remplacée par la présente délibération ;

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à réaliser les sorties d'inventaire des biens immobiliers dans les conditions énumérées ci-dessus.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 136 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



CA/CB – 28/05/2021 – point III

Il sera rendu compte de ces décisions au conseil d'administration.

La présidente du conseil d'administration, le 31 mai 2021

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 02 JUIN 2021
Réceptionné à la préfecture de région le 04 JUIN 2021

Approbation par Madame la préfète de région
Bordeaux, le 04 JUIN 2021

La préfète

Pour la Préfète,
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

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

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 039

**Rectification d'erreur matérielle de la délibération CA-2021-040 du conseil d'administration du 28 mai 2021
Mise à jour des modalités de sortie d'inventaire des biens mobiliers**

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 la délibération du conseil d'administration CA-2021-040 relative à la mise à jour des modalités de sortie d'inventaire des biens mobiliers

Vu le rapport du Directeur Général,

Considérant que la délibération CA-2021-040 du 28 mai 2021 comportait une erreur matérielle en ce qu'elle indiquait que le conseil d'administration autorise le directeur à réaliser les sorties d'inventaire des biens « immobiliers » en lieu et place de biens « mobiliers ».

Considérant que l'erreur matérielle relevée dans la délibération CA-2021-040 du 28 mai 2021 constitue une erreur de forme résiduelle sans conséquence sur le sens de la décision, dès lors le conseil d'administration peut prendre une délibération rectificative, sans procéder préalablement au retrait de la délibération entachée d'erreur matérielle,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- DECIDE La rectification du paragraphe de la délibération du CA-2021-040 relative à la mise à jour des modalités de sortie d'inventaire des biens mobiliers, comme indiqué ci-dessus
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à réaliser les sorties d'inventaire des biens mobiliers dans les conditions énumérées ci-dessus

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 10 JUIN 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général aux affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 19 juin 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 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Rapport sur la rectification de l'erreur matérielle de la délibération CA-2021-040 relative à la mise à jour des modalités de sortie d'inventaire des biens mobiliers

Par délibération CA-2021-040 du 28 mai 2024, le conseil d'administration a autorisé le Directeur Général à mettre en place le dispositif de sortie de biens mobiliers propres à l'EPFNA et inscrit dans son inventaire.

La décision adoptée porte une erreur matérielle dans sa rédaction.

En effet il convient de lire :

non pas

« AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à réaliser les sorties d'inventaire des biens **immobiliers** dans les conditions énumérées ci-dessus »

mais

« AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à réaliser les sorties d'inventaire des biens **mobiliers** dans les conditions énumérées ci-dessus ».

Dans la mesure où l'erreur matérielle relevée est une erreur de forme résiduelle et n'entache pas d'irrégularité la délibération précédemment adoptée, la délibération du 28 mai 2021 reste exécutoire.

De plus, l'erreur matérielle étant sans conséquence sur le sens de la décision du 28 mai 2021, le conseil d'administration peut dès lors corriger la délibération frappée de l'erreur matérielle, en adoptant une délibération rectificative sans procéder au préalable à l'annulation de la délibération entachée d'erreur matérielle.

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

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-040

Protocole transactionnel à Sainte-Foy-la-Grande (33) concernant l'occupation au 22 rue des Frères Reclus

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 la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg conclue avec la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA en date du 29/06/2018,

Vu l'acquisition par voie de préemption par l'EPFNA de la parcelle AB n°98 et du lot n°7 de la parcelle AB n°620 situées au 22 et 22bis rue des Frères Reclus à Sainte-Foy-la-Grande en date du 29/10/2019,

Vu la situation d'occupation au rez-de-chaussée de la parcelle AB n°98 par la société PEYO n'ayant fait l'objet d'aucun contrat ou convention d'occupation,

Considérant le projet de la Commune de Sainte-Foy-la-Grande de maintenir une activité commerciale au 22 rue des Frères Reclus,

Considérant la volonté des parties à conclure un protocole transactionnel visant à clarifier la situation d'occupation ainsi que les conditions de paiement de la dette locative due par la société PEYO,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de la formalisation d'un protocole transactionnel entre l'EPFNA et la société PEYO, arrêtant la dette locative de la société PEYO à la somme de 6 000 euros.

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

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

10 JUL. 2025


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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Protocole transactionnel à Sainte-Foy-la-Grande (33) concernant l'occupation au 22 rue des Frères Reclus

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, conclue le 29 juin 2018 entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande, la Communauté de Communes du Pays Foyen et l'EPFNA, ce dernier a procédé, le 29 octobre 2019, à l'acquisition par voie de préemption de la parcelle cadastrée AB n°98 ainsi que du lot n°7 de la parcelle AB n°620, situés aux 22 et 22 bis rue des Frères Reclus à Sainte-Foy-la-Grande.

Il a été constaté que le rez-de-chaussée de la parcelle AB n°98 est actuellement occupé par la société PEYO, sans qu'aucun contrat ou convention d'occupation n'ait été formalisé. La Commune de Sainte-Foy-la-Grande souhaite maintenir une activité commerciale à cette adresse.

Dans ce contexte, les parties expriment leur volonté de conclure un protocole transactionnel afin de clarifier la situation d'occupation du local et de définir les modalités de règlement de la dette locative due par la société PEYO.

Les modalités du protocole transactionnel sont les suivantes :

1. Les parties ont convenu de conclure un protocole transactionnel, au sens de l'article 2044 du Code civil, arrêtant la dette locative de la société PEYO à la somme de 6 000 euros pour une occupation jusqu'au 30/06/2025.
2. Une convention d'occupation précaire sera établie pour une partie des locaux, d'une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement dans la limite d'une durée maximale de deux ans et demi avec une mise en œuvre au 1^{er} juillet 2025. Cette convention comportera les stipulations suivantes :
 - Une indemnité d'occupation mensuelle de 750 euros, hors taxes et hors charges.
 - La prise en charge par la société PEYO de la taxe foncière, calculée sur l'assiette définie dans la convention.
 - Un plan annexé des surfaces exploitées, délimitant avec précision les locaux concernés.
 - L'enlèvement du mobilier et des encombrants d'ici le 15/09/2025 des surfaces non mises à disposition dans la convention d'occupation précaire
3. Un pacte de préférence, conformément à l'article 1123 du Code civil, sera consenti au profit de la société PEYO, lui conférant un droit de priorité pour la location des locaux adjacents à ceux visés par la convention d'occupation précaire, en cas de mise en location par l'EPFNA ou la Commune de Sainte-Foy-la-Grande.
4. Les locaux exclus du champ de la convention d'occupation précaire devront être libérés par la société PEYO dans un délai de trois mois à compter de la signature du protocole transactionnel. Une clause pénale, dont les modalités seront précisées dans le protocole, sanctionnera tout manquement à cette obligation.

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

L'Etablissement dénommé « **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE** » **CI-APRES DENOMME « EPFNA »**, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège social est à POITIERS CEDEX (86011), 107, boulevard du Grand Cerf – CS 70432, identifié sous le numéro SIREN 510 194 186 et immatriculée au RCS de POITIERS pris en la personne de Monsieur BRILLET, Directeur Général dûment habilité à cet effet,

Ci-après « le Propriétaire »

De première part,

ET :

CHEZ PEYO, Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 3.000€ immatriculée au RCS de Libourne sous le numéro 892276064 dont le siège social se situe 22 rue des Frères Reclus 33220 SAINTE-FOY-LA-GRANDE , prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Pierre LE BOURHIS dûment habilité à cet effet,

Ci-après « l'Occupant »

De seconde part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-après l'« EPFNA ») est un établissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle de l'État, dont la mission principale est d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières et urbaines, en intervenant en amont des projets d'aménagement, notamment pour favoriser le renouvellement urbain, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre la vacance ou l'amélioration de l'habitat et du tissu économique.

Dans le cadre de sa mission de portage foncier et immobilier en faveur des collectivités locales, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a conclu le 29 juin 2018 une convention opérationnelle d'action foncière (réf. n°33-18-040) avec la commune de Sainte-Foy-la-Grande et la communauté de communes du Pays Foyen. Cette convention avait pour finalité la revitalisation du centre-bourg, et en particulier le secteur de la « Tour des Templiers », site emblématique à forte valeur patrimoniale et urbaine.

Sur le fondement de cette convention et à la suite d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie, l'EPFNA a exercé son droit de préemption urbain sur un ensemble immobilier situé 20 et 22 rue des Frères Reclus à Sainte-Foy-la-Grande (cadastré section AB n°98 et 620), comprenant un local commercial en rez-de-chaussée ainsi que des étages à usage mixte.

Cette décision de préemption a été formalisée par la décision n°2018/166 du 19 novembre 2018.

L'acte authentique d'acquisition a été régularisé le 29 octobre 2019 devant Maître CABANAC, notaire à Bordeaux, avec la participation de Maître VIGNES, notaire à Sainte-Foy-la-Grande. Le bien objet visée par la DIA comprenait notamment un local commercial en rez-de-chaussée, anciennement exploité par l'Association Stade Foyen dans le cadre d'un bail dérogatoire d'un an signé le 7 août 2019

Afin d'assurer une transition dans la gestion des biens, une convention de mise à disposition gratuite a été conclue le 17 mai 2019 entre l'EPFNA et la commune de Sainte-Foy-la-Grande.

Cette convention attribuait à la commune un droit de gestion temporaire sur les locaux, avec faculté de régulariser, sous réserve d'accord préalable de l'EPFNA, des conventions d'occupation précaires avec des tiers.

Elle prévoyait également que les biens concernés étaient, à cette date, « **libres de toute location ou occupation** ».

Pourtant, à la date du 7 août 2019, un contrat de louage dérogatoire a été signé entre la Commune de Sainte-Foy-la-Grande et l'Association Stade Foyen, portant sur le local situé 22 rue des Frères Reclus.

Le contrat prévoyait une durée initiale d'un an, renouvelable tacitement, et encadrait l'exploitation d'un bar-restaurant assorti d'une licence IV.

Ce contrat contenait une clause spécifique en cas de résiliation, stipulant que la Commune restait débitrice envers l'association de la valeur du matériel d'exploitation (évalué à 10 000 €) et de la licence IV (évaluée à 2 000 €).

Le 28 octobre 2021, l'Association Stade Foyen a notifié à la commune sa volonté de mettre fin par anticipation au contrat de location. Cette résiliation, prenant effet au 1er juillet 2021, libérait la commune de ses obligations financières relatives au rachat du matériel et de la licence IV, restés propriété de l'association.

C'est à compter de cette date que la société CHEZ PEYO représentée par Monsieur Pierre LE BOURHIS, a pris possession des lieux et y a poursuivi l'exploitation du fonds de commerce de restauration et débit de boissons, **sans titre ni convention formelle.**

Cette occupation s'est effectuée sans validation écrite de l'EPFNA, en dehors de tout cadre juridique régulier, et en violation des stipulations de la convention de mise à disposition.

Selon Monsieur LE BOURHIS, cette situation aurait fait suite à un accord oral intervenu début 2021 entre lui-même et la commune, aux termes duquel une tolérance provisoire d'occupation aurait été admise, sous condition de la réalisation par l'occupant de travaux de remise en état du local, en contrepartie d'une franchise de loyer de 18 mois à compter du 1er juillet 2021.

Il n'existe toutefois aucune formalisation contractuelle opposable.

Entre 2021 et 2023, la société CHEZ PEYO a poursuivi son activité dans les lieux, tout en réalisant, selon ses déclarations, divers travaux d'amélioration du bâti (peinture, installation de mobilier, réaménagement intérieur).

Aucune facture n'a été transmise spontanément à l'EPFNA, et aucun règlement de loyer n'a été effectué.

Le 15 mai 2024, face à l'absence de régularisation et à la persistance de l'occupation irrégulière, la Commune de Sainte-Foy-la-Grande a adressé à la société CHEZ PEYO un courrier de mise en demeure amiable, dans lequel il est rappelé que l'EPFNA exigeait une régularisation complète de la situation avant le 15 juin 2024.

Le courrier précisait que, à défaut de transmission des justificatifs de travaux et de paiement des arriérés de loyers, le propriétaire pourrait engager toute procédure contentieuse utile à la récupération des lieux.

Ce courrier exposait en outre que, sous réserve de la bonne foi de l'occupant, un bail commercial rétroactif au 1er juillet 2021 pourrait être envisagé, avec application d'un pacte de préférence pour tout projet ultérieur d'aliénation.

Ce projet de régularisation restait toutefois subordonné à une mise à jour exhaustive du passif locatif et à la fourniture des justificatifs sollicités.

Par la suite, si la société CHEZ PEYO a effectivement transmis des factures censées justifier des travaux réalisés pendant la période d'occupation il n'en demeurerait pas moins que l'EPFNA et la Commune ont exprimé des réserves sur la sincérité et l'exactitude de ces justificatifs, relevant notamment un manque de cohérence quant à la nature des travaux réalisés, leur date d'exécution ainsi que leur conformité effective aux interventions déclarées.

Ces doutes sérieux, étayés par une absence de pièces justificatives complémentaires (photos des travaux, attestations de réception de chantier, etc.), ont empêché toute validation définitive d'une éventuelle franchise de loyer.

L'EPFNA et la Commune ont donc considéré ces documents insuffisants pour justifier l'occupation gratuite ou pour compenser intégralement les indemnités dues.

Dans l'attente de la régularisation, l'occupation des lieux par la société CHEZ PEYO demeure juridiquement qualifiée de sans droit ni titre.

Avec la Commune, l'EPFNA s'est rapproché de l'occupant afin d'envisager une sortie amiable de cette situation, dans un cadre transactionnel global, permettant de :

- solder la période passée d'occupation irrégulière, par fixation forfaitaire d'une indemnité d'occupation ;
- fixer un calendrier clair de libération des lieux non visés par une éventuelle convention précaire ;
- encadrer, à titre exceptionnel et transitoire, une mise à disposition partielle de locaux résiduels en vue de la poursuite temporaire de l'activité commerciale ;
- sécuriser l'exécution des engagements respectifs et prévenir tout litige ultérieur.

L'EPFNA a indiqué que toute négociation devait se dérouler dans le respect des règles de confidentialité professionnelle, et a ainsi demandé que la société CHEZ PEYO soit assistée d'un avocat.

Une réunion s'est tenue le 7 mai 2025 à la mairie de Sainte-Foy-la-Grande, en présence des représentants des deux parties et de leurs conseils respectifs, afin de poser les bases d'un règlement transactionnel.

À l'issue de ces discussions, les parties ont décidé de conclure le présent protocole par des concessions réciproques, dans un esprit d'apaisement et de coopération, suivant les dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et sans que ces concessions ne valent reconnaissance de responsabilité, consentement ou acquiescement, de quelque nature que ce soit.

La présente transaction, en ce compris son préambule et ses éventuelles annexes, constitue l'unique et entier accord intervenu ce jour entre les parties concernant l'objet de la transaction. Elle remplace et annule tout accord, convention, correspondance ou engagement antérieur ayant pu exister sur le même objet.

Chacune des parties déclare avoir communiqué toutes les informations utiles au consentement de l'autre partie, sous réserve des obligations de confidentialité réglementairement attachées à leur statut respectif.

Chacune reconnaît avoir bénéficié de l'assistance de son propre conseil, avoir reçu les éléments et explications nécessaires, et avoir mené les négociations précontractuelles de bonne foi.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CONVENTIONS LIMINAIRES

1.1 Objectif des Parties

Le Protocole a pour objet la formalisation d'engagements réciproques entre les Parties, lesquels engagements ont été trouvés dans le cadre d'échanges non-confidentiels.

Conformément à l'article 2044 du code civil, les Parties souhaitent conférer au Protocole une portée transactionnelle.

En conséquence, les Parties reconnaissent que, conformément aux articles 2044 et 2052 du code civil et moyennant la complète exécution des stipulations qui suivent, le Protocole emporte règlement global, forfaitaire, définitif et irrévocable de l'ensemble des actions, instances, prétentions, litiges ou contentieux, présents ou futurs, qui seraient susceptibles de naître, entre elles, en lien direct avec les faits visés dans le préambule.

1.2 Interprétation

Toute référence au Protocole s'entend du Protocole lui-même et de ses annexes, qui en font partie intégrante.

Les titres des articles utilisés dans le protocole ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture, et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du code de procédure civile s'appliqueront

ARTICLE 2 – OBJET ET EFFET DU PROTOCOLE

En signant le présent protocole, les Parties ont entendu mettre un terme aux différends qui existent entre elles.

Sous réserve de sa parfaite exécution par chacune des Parties, le présent protocole emporte le caractère d'une transaction définitive, régie par les dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil.

Moyennant le respect de toutes les stipulations du protocole, les Parties se donnent quitus de tout chef de litiges existant ou ayant existé entre elles et résultant des circonstances exposées ci-dessus.

Les Parties reconnaissent l'existence de concessions réciproques et déclarent, chacune pour ce qui la concerne, que leur consentement à la présente convention est libre et traduit leur volonté éclairée. Elles reconnaissent qu'elles ont disposé d'un délai de réflexion suffisant pour apprécier l'étendue et les conséquences de la présente convention.

Chacune des Parties renonce expressément à l'égard de l'autre à toute instance et définitivement à toute demande, réclamation, instance et action, en cours ou non encore engagée, l'une à l'encontre de l'autre, qui serait issue des faits référencés en préambule et des relations d'affaires, contractuelles et/ou litiges entre elles.

ARTICLE 3- CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À LA VALIDATION PAR LES INSTANCES DE L'EPFNA

Le présent protocole est conclu sous la condition suspensive de son approbation expresse par les instances compétentes de l'EPFNA, conformément aux règles de gouvernance applicables à cet établissement public, notamment la validation par le Conseil d'administration ou, le cas échéant, par délégation du Bureau, dans la limite des seuils prévus.

Cette validation constitue une étape préalable et obligatoire à l'entrée en vigueur du présent accord. À défaut de délibération favorable dans un délai d'un mois suivant la signature du présent protocole et en tout état de cause au plus tard le **31 juillet 2025**, celui-ci sera réputé nul et non avenu, sans qu'aucune des parties ne puisse se prévaloir d'un quelconque droit, indemnité ou recours à ce titre.

Les parties conviennent d'agir de bonne foi dans l'attente de cette décision, et de s'abstenir de tout acte contraire à l'esprit ou à l'objet de la présente transaction.

ARTICLE 4- ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS RECIPROQUES DES PARTIES

ARTILCE 4.1 ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE LA SOCIETE CHEZ PEYO

4.1.1 LIBERATION DES LIEUX

La société PEYO s'engage à libérer, restituer et remettre à la libre disposition de l'EPFNA, dans un délai ferme de trois (3) mois à compter de la signature du présent protocole transactionnel et en tout état de cause, au plus tard le **15 septembre 2025**, l'ensemble des locaux exclus du champ de la convention d'occupation précaire, tels que précisément désignés à l'article 4.2.3 du présent protocole et sur le plan annexé n°1.

Les lieux devront être libérés de toute personne, matériel, mobilier ou installation appartenant à la société PEYO ou à tout tiers agissant pour son compte, et rendus dans un état conforme à celui dans lequel ils ont été reçus, sous réserve de l'usure normale.

En cas de non-respect par la société PEYO de l'obligation de libération des locaux exclus du champ de la convention d'occupation précaire prévu à l'article 4.2.3 dans le délai de trois (3) mois prévu au présent protocole, celle-ci sera redevable, à titre de clause pénale, d'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros (250 €) par jour calendaire de retard, à compter du lendemain de l'expiration dudit délai et jusqu'à la libération complète et effective des lieux.

Cette pénalité est due de plein droit, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable, et s'applique sans préjudice de tous autres dommages-intérêts que le bailleur pourrait réclamer en cas de préjudice supérieur ou de mauvaise foi manifeste. Elle est exigible sans préjudice de toute action en expulsion ou occupation sans droit ni titre.

4.1.2 RECONNAISSANCE DE L'OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE ET PAIEMENT TRANSACTIONNEL D'UNE INDEMNITE D'OCCUPATION

La société PEYO reconnaît expressément avoir occupé les locaux sis 22 rue des Frères Reclus 33220 SAINTE-FOY-LA-GRANDE sans droit ni titre à compter du 1^{er} juillet 2021, et ce jusqu'à la date de signature du présent protocole, en dehors de tout cadre contractuel régulier ou de toute autorisation légale ou conventionnelle.

En conséquence, elle admet être redevable d'une indemnité d'occupation au titre de cette période d'occupation irrégulière.

Dans un esprit de conciliation, et après discussions entre les parties ayant abouti à un équilibre de concessions réciproques, les parties conviennent de fixer forfaitairement et irrévocablement le montant de cette indemnité d'occupation à la somme de cinq mille euros (5 000 €) hors taxes soit six mille euros (6 000 €) toutes taxes comprises.

La société PEYO s'engage à régler cette somme dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de signature du présent protocole, par virement bancaire sur le compte bancaire ouvert au nom du propriétaire dont les coordonnées figurent en annexe.

À défaut de paiement dans ce délai, une mise en demeure pourra être adressée. En l'absence de régularisation dans les **quinze (15) jours** suivant ladite mise en demeure, le présent protocole pourra être **résolu de plein droit à l'initiative du bailleur**, sans préjudice de son droit de recouvrer les indemnités d'occupation selon leur montant réel et intégral, déduction faite des sommes éventuellement versées.

ARTICLE 4.2 ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS DE L'EPFNA

4.2.1 SUR LA LIMITATION DU MONTANT DES INDEMNITES D'OCCUPATION DUES PAR L'OCCUPANT

L'EPFNA reconnaît que la société PEYO a occupé lesdits lieux sans droit ni titre à compter du 1^{er} juillet 2021, et ce jusqu'à la signature du présent protocole, en dehors de tout bail en vigueur ou autorisation formelle.

En application des principes du droit commun et de la jurisprudence en matière d'occupation sans droit ni titre, une indemnité d'occupation aurait été légalement exigible, sur la base des éléments contractuels antérieurs ou de la valeur locative réelle des locaux.

Toutefois, dans une volonté de conciliation et dans le cadre d'un règlement transactionnel des différends opposant les parties, le propriétaire accepte, à titre de concession et de manière exceptionnelle, de limiter le montant de l'indemnité d'occupation à la somme forfaitaire de cinq mille euros (5 000 €) hors taxes soit six mille euros (6 000 €) toutes taxes comprises.

Cette somme, arrêtée à l'issue d'un échange équilibré de concessions réciproques, est réputée couvrir de manière globale et définitive toutes les sommes dues par la société PEYO au titre de l'occupation des lieux, y compris toute indemnité d'occupation, arriéré de loyer, charges, intérêts ou pénalités.

4.2.2 SUR LA LIBERATION DES LIEUX ET L'ABSENCE DE REMISE EN ETAT

À titre de concession et dans une logique de règlement transactionnel, l'EPFNA renonce expressément à toute demande de remise en état, de quelque nature qu'elle soit (réparations, nettoyages, remplacements ou réfections), à la condition stricte que la libération des lieux intervienne intégralement dans le délai imparti.

Cette renonciation est accordée à titre exclusivement conditionnel et ne produira aucun effet si les locaux ne sont pas libérés dans le délai prévu.

Dans ce cas, le propriétaire se réserve la faculté de réclamer l'intégralité des frais de remise en état et de faire valoir tout droit ou recours afférent.

4.2.3 SUR LA MISE A DISPOSITION DE LOCAUX PAR L'EPFNA

Afin de permettre à la société PEYO de poursuivre temporairement une partie de son activité dans des conditions encadrées, le propriétaire accepte de conclure, concomitamment à la signature du présent protocole transactionnel, une convention d'occupation précaire portant sur une fraction des locaux de l'ensemble immobilier situé 20 et 22 rue des Frères Reclus à Sainte-Foy-la-Grande (cadastré section AB n°98 et 620), à l'exclusion expresse de ceux visés par l'obligation de libération stipulée à l'article 4.1.1 ci-dessus.

Cette convention sera conclue pour une durée initiale d'un (1) an, renouvelable tacitement par périodes successives de 6 mois, sans pouvoir excéder une durée totale de deux ans et demi (2,5 ans) à compter de sa date d'effet.

Elle comportera notamment les conditions suivantes :

- Le versement, par la société PEYO, d'une indemnité mensuelle d'occupation de sept cent cinquante euros (750 €) hors taxes et hors charges soit neuf cent euros (900 €) toutes taxes comprises, payable d'avance au plus tard le 5 de chaque mois ;
- La prise en charge par la société PEYO de la taxe foncière pour toute la période d'occupation des lieux à hauteur de sa surface d'occupation. Pour l'année 2024, le montant de la taxe foncière, calculé prorata temporis sur la base d'une surface occupée de 183 m² sur un total de 360 m² (taxe foncière annuelle de 1 607 €), est de huit cent dix-sept euros (817 €) ;
- Un plan détaillé, annexé au présent protocole, identifiant avec précision les locaux concernés, leur surface, implantation et limites. Ce plan fera foi entre les parties et ne pourra être modifié qu'à l'issue d'un accord exprès formalisé par écrit.

Il est expressément convenu que cette convention ne saurait être assimilée à un bail commercial ou civil, et qu'elle n'ouvre aucun droit au renouvellement, ni indemnité d'éviction, ni maintien dans les lieux au-delà de son terme ou de sa résiliation, même en cas de paiement prolongé ou tolérance implicite.

La société PEYO renonce expressément et irrévocablement à toute revendication en ce sens, tant au titre de la législation sur les baux commerciaux que sur tout autre fondement.

La restitution interviendra à première demande du propriétaire, sans formalité judiciaire, délai de grâce ou mise en demeure préalable.

4.2.4 SUR LE PACTE DE PREFERENCE EN FAVEUR DE LA SOCIETE CHEZ PEYO

Dans le double souci de favoriser une sortie amiable du litige et de préserver la continuité de l'offre commerciale de la Ville, le propriétaire consent à la société PEYO un pacte de préférence, conformément aux dispositions de l'article 1123 du Code civil.

Ce pacte confère à la société PEYO un droit de priorité exclusif dans l'hypothèse où le propriétaire envisagerait de mettre en location les locaux adjacents à ceux visés par la convention d'occupation précaire, tels que délimités sur le plan annexé au présent protocole et situé sur la parcelle AB 96 dit « Immeuble Aubert »

Ce droit de préférence portera uniquement sur les locaux immédiatement contigus ou communicants avec ceux déjà occupés par PEYO dans le cadre de la convention précitée, à l'exclusion de toute autre partie de l'immeuble ou propriété foncière. Les locaux couverts par ce droit seront identifiés avec précision dans un plan séparé également annexé au présent protocole, lequel fera foi entre les parties.

En cas de projet de mise en location desdits locaux, le propriétaire s'engage à notifier à la société PEYO, par écrit et en temps utile, les conditions essentielles de l'offre de location (surface, destination, loyer, durée, charges, conditions particulières). La société PEYO disposera alors d'un délai de trente (30) jours

calendaires à compter de la réception de cette notification pour manifester par écrit son intention de se porter preneur aux conditions proposées.

En cas de refus exprès ou de silence gardé par PEYO au terme de ce délai, le propriétaire pourra librement proposer les locaux à un tiers, à des conditions équivalentes ou moins favorables que celles initialement soumises à PEYO.

Ce pacte est consenti pour une durée de deux (2) ans à compter de la signature du présent protocole, et cessera automatiquement de produire effet à l'expiration de ce délai, sauf renouvellement exprès et écrit.

Les parties conviennent que ce pacte de préférence ne constitue ni une promesse de bail, ni un engagement ferme de mise en location, mais un engagement de priorité strictement encadré, fondé sur une logique de développement local, de stabilité économique et de coordination avec les orientations d'aménagement commercial de la Ville.

ARTICLE 5 - CONFIDENTIALITE

Les parties s'engagent à conférer aux présentes un caractère strictement confidentiel et à ne pas en faire état sauf à les produire, en cas de nécessité, devant le représentant de l'administration fiscale ou devant les tribunaux.

Par ailleurs, chacune des parties s'engage à ne transmettre à des tiers aucune indication de nature à nuire à l'une ou l'autre des parties de quelque manière que ce soit ou susceptible d'altérer son image de marque.

Les parties s'interdisent notamment toute communication négative à l'encontre de l'une ou l'autre et ce, quel que soit le support de communication utilisé.

ARTICLE 6 - NULLITE PARTIELLE

La nullité de l'une des stipulations du Protocole n'entraînerait l'annulation de celui-ci dans son ensemble que si la clause déclarée nulle devait être considérée, dans l'esprit des Parties, comme substantielle et déterminante de leur consentement, et pour autant que l'équilibre général de la convention ne puisse être sauvegardé.

En cas d'annulation, les Parties s'efforceront, en tout état de cause, de renégocier une clause équivalente.

ARTICLE 7 – DECLARATIONS DES PARTIES ET CONSENTEMENT

Les parties déclarent chacune pour ce qui la concerne que leur consentement à la présente convention est libre et traduit une volonté éclairée. Elles reconnaissent qu'elles ont disposé d'un délai de réflexion suffisant pour apprécier l'étendue et les conséquences de la présente convention.

Chaque Partie déclare à l'autre :

- Qu'elle a la capacité de signer le Protocole et d'exécuter les obligations qui en découlent ;
- Qu'elle a pris toutes les mesures nécessaires pour que ses obligations au titre du Protocole soient valables, pleinement réalisables et opposables à l'égard des tiers ;

- Que le Protocole n'est contraire à aucune loi ou règlements auxquels elle serait soumise ni à ses statuts ou documents constitutifs ; et il ne contrevient à aucune stipulation d'une convention à laquelle elle est Partie ;

ARTICLE 8 – LOI APPLICABLE ET TRIBUNAL COMPETENT

Les parties conviennent que le présent protocole est soumis à la Loi française.

De convention expresse, toutes difficultés dans l'exécution et/ou l'interprétation du présent protocole seront soumises à la compétence du Tribunal judiciaire de Libourne

Fait à , en deux exemplaires,

Le

POUR l'EPFNA

POUR LA SOCIETE CHEZ PEYO

Annexes au protocole

Annexe n°1 : Plan

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 041

Convention de veille et de réalisation n°17-25-057 pour le développement urbain du secteur des Cottes
Mailles à Aytré, la CDA 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille et de réalisation n°17-25-057 pour le développement urbain du secteur des Cottes Mailles à Aytré, la CDA de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes n°17-21-002 et n°17-20-053 au titre des opérations susvisées (1721002-001 et 1720053-001) pour un montant total 1 130 363,58€ HT et 1 111 266,16€ HT, soit 2 241 629,74€ HT de stock foncier au 16/04/2025.
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 20 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA DE LA ROCHELLE
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille et de réalisation n°17-25-057 pour le développement urbain du secteur des Cottes
Mailles à Aytré, la CDA de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : rassembler dans une seule convention (trois conventions existantes) pour pouvoir avoir une réflexion et un projet global sur l'ensemble du secteur, avec plus de cohérence

Projet : Maîtrise foncière d'un périmètre voué à accueillir à terme un quartier multifonctionnel à l'échelle de l'agglomération ainsi que le futur centre hospitalier de la communauté d'agglomération de La Rochelle

Transfert de stock : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur les conventions précédentes n°17-21-002 et n°17-20-053 au titre des opérations susvisées (1721002-001 et 1720053-001) pour un montant total 1 130 363,58€ HT et 1 111 266,16€ HT, soit 2 241 629,74€ HT de stock foncier au 16/04/2025.

Durée : 31/12/2028

Montant : 20 000 000 €

Garantie de rachat : CA DE LA ROCHELLE

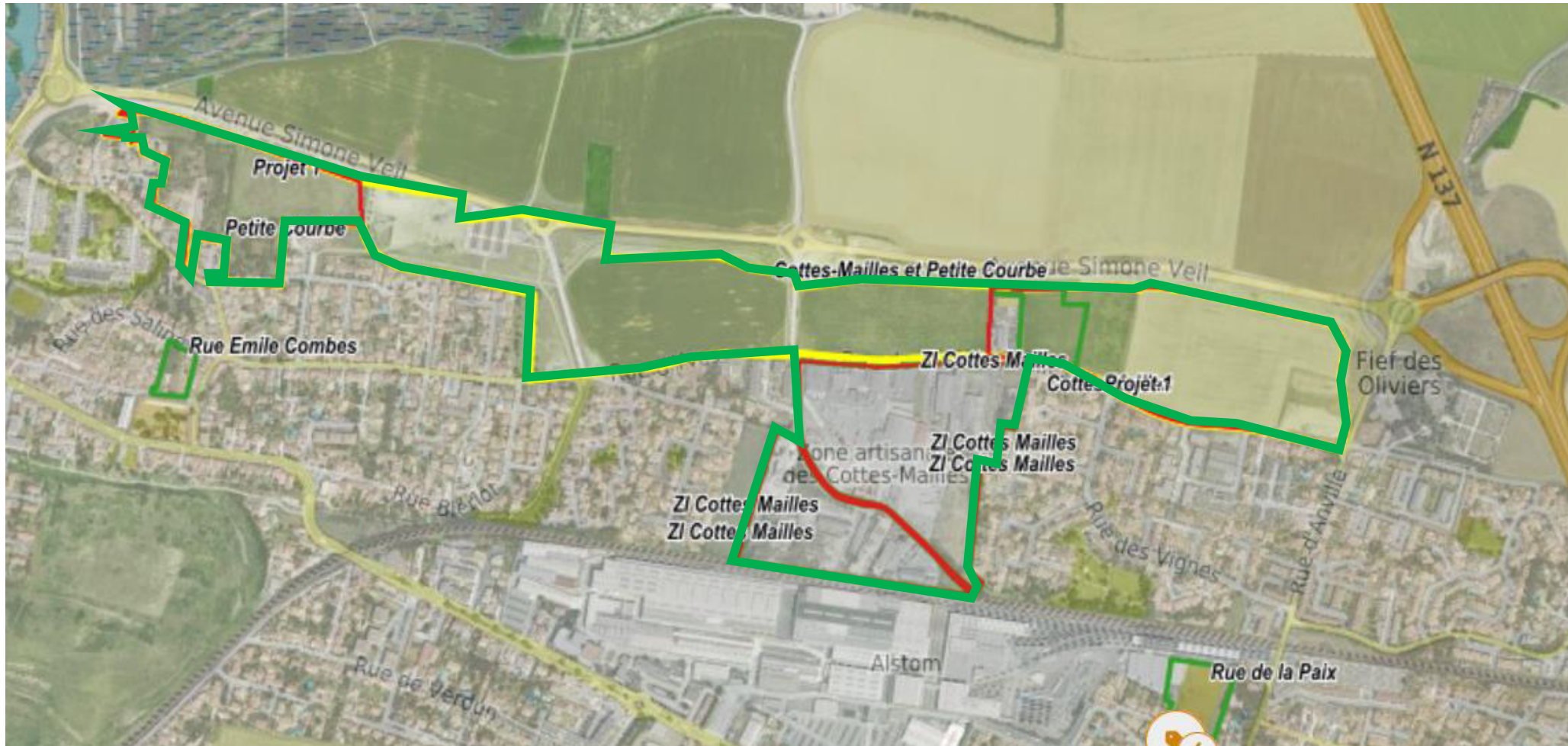
Convention de veille sur le secteur « Cottes Mailles » à Aytré

17



Situation: rassembler dans une seule convention (trois conventions existantes) pour pouvoir avoir une réflexion et un projet global sur l'ensemble du secteur, avec plus de cohérence

- permettre de clarifier les orientations à prendre sur ce secteur à enjeux (Réalisation d'études d'aménagements)
- suppression de la ZAC et Mise en place d'une ZAD ? En discussion



Zoom sur AYTRÉ : « PETITE COURBE »

Convention

- *Durée (5 ans) : 23/11/2020 – 31/12/2025*

-

Etat financier

- *Enveloppe financière : 5 000 000 €*

- *Stock foncier : 1 112 000 €*

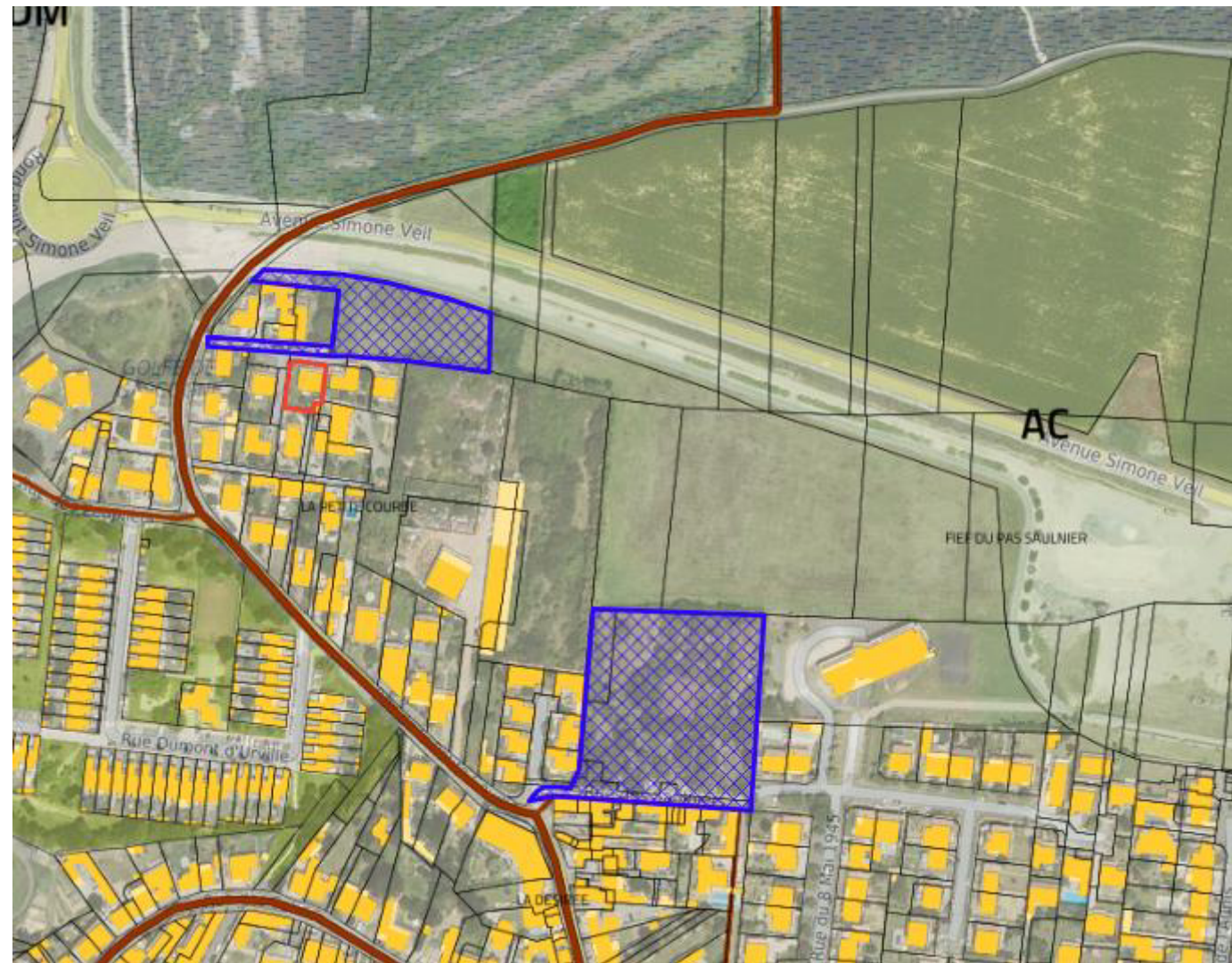
Acquisitions : 12 689 m²

Projet: Programme de 200 logements dont 33 % sociaux et 20 % abordables

Secteur 1AU – ZAC



Parcelles acquises



Zoom sur AYTRÉ : « LES COTTES MAILLES »

Convention

- *Durée (4 ans) : 14/01/2021 – 31/12/2025*

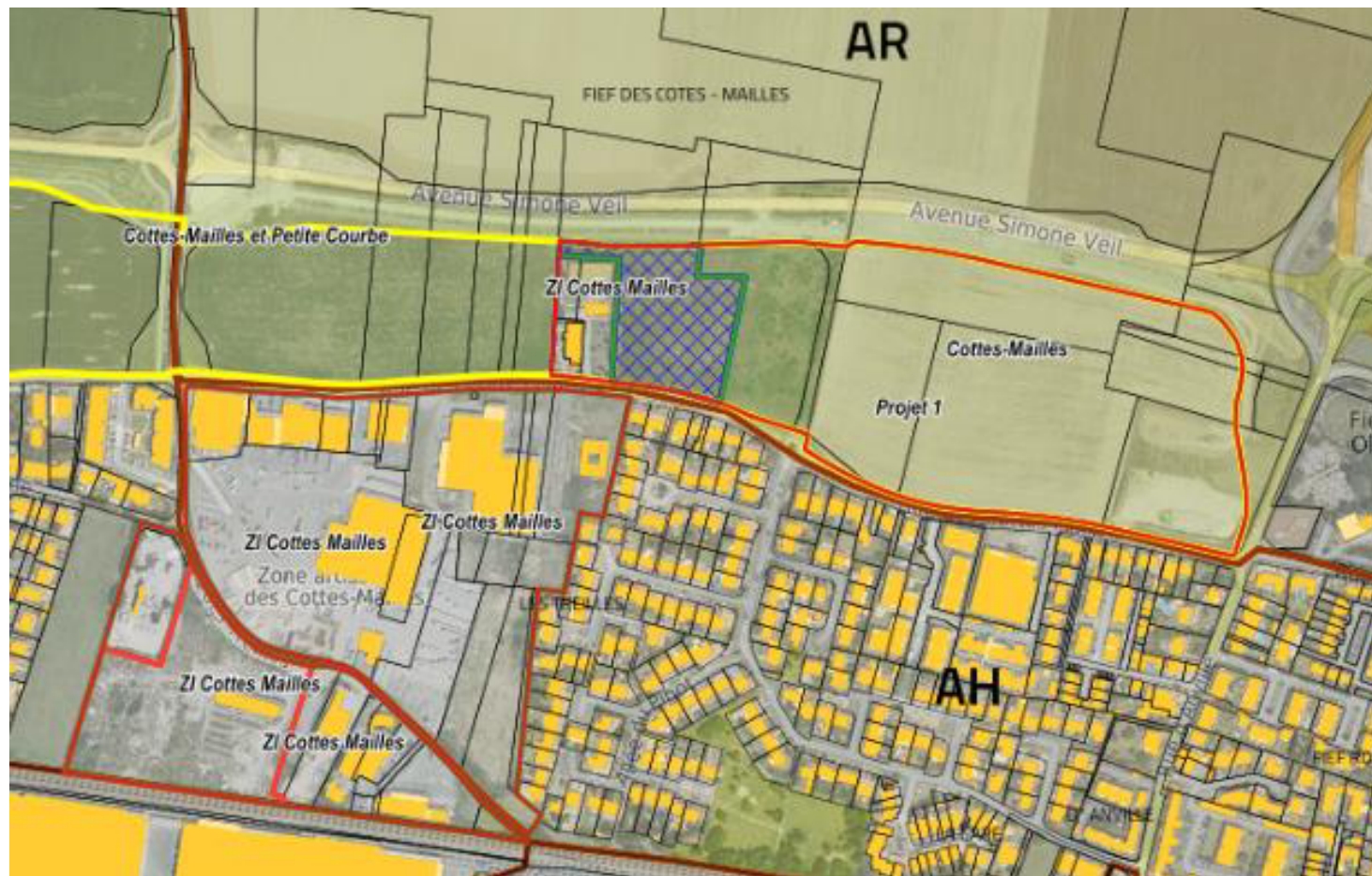
Etat financier

- *Enveloppe financière : 7 000 000 €*
- *Stock foncier : 1 130 000€*

Projet: projet mixte comprenant équipement public - dépôt bus



Parcelles acquises



Zoom sur le site du : « futur centre hospitalier »

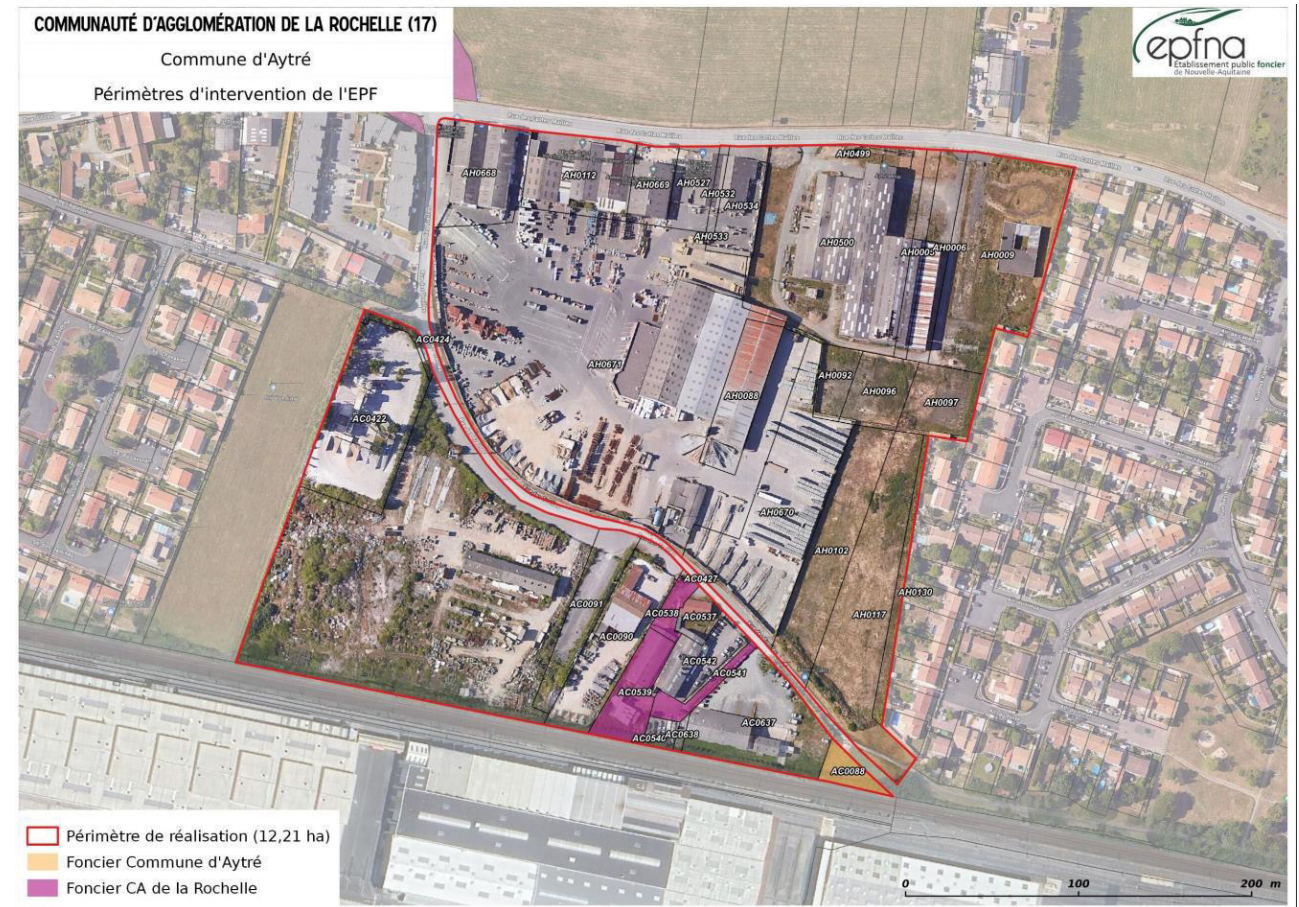
Convention d'étude DBMA

- *Durée (1 an) : 31/12/2025*

Etat financier

- *Enveloppe financière : 100 000 €*
- *Stock foncier : 0€*

Projet: Réalisation d'études préalables à la maîtrise foncière du futur projet (enquête environnementale, dossier de DUP...), pour parlers pour négociations amiables





- Nom des signataires : Communauté d'agglomération de La Rochelle
- Projet : développement d'un futur quartier
- Montant : ?€ en attente, dont 2 241 629,74€ HT de stock foncier
- Garant du rachat : Communauté d'agglomération de La Rochelle
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 07/06/2021 (*convention avec transfert*)
- date échéance convention : 31/12/2028
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente** n°17-21-002 et n°17-20-053 au titre de l'opération susvisée (1721002-001 et 1720053-001) pour un montant total 1 130 363,58€ HT et 1 111 266,16€ HT, soit 2 241 629,74€ HT de stock foncier au 16/04/2025.

CONVENTION DE VEILLE ET DE REALISATION N° 17-25-57
POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR DE COTTES MAILLES A AYTRE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du ;

Ci-après dénommée « » 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 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération n° B-2024-XXX du Bureau du 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

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

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

Le SCOT, arrêté en septembre 2024 se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare. Son approbation est prévue en juillet 2025.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire, a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 suite à son évaluation à mi-parcours. La production de 1 936 logements annuels visée initialement est rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, avec une augmentation de la part de logements abordables (dont en bail réel solidaire). Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain. Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

Un nouveau PLH, pour la période 2026-2031, est en cours d'élaboration.

De plus, **le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une procédure de modification de droit commun N°2 est actuellement en cours, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et aussi d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N Elle sera approuvée fin 2025.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CdA et l'EPFNA.

Elle détermine ainsi :

- **les objectifs partagés** par la CdA et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la CdA et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études menées par la CdA et/ou déterminées au sein de la présente convention ;
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la CdA, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

1. l'habitat,
2. le développement des activités et des services,
3. la protection des espaces naturels et agricoles,
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les premiers axes d'intervention inscrits dans le PPI à savoir :

« 1. habitat », « 2. développement des activités et des services » et 3 « la protection des espaces naturels et agricoles »

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties. Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

Cette annexe 1 précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES DE VEILLE ET DE REALISATION

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention, dit des Cottes Mailles, se situe dans l'unité urbaine centrale, sur la commune d'Aytré, qui est traversée par la N137/E602 et la D939 reliant respectivement La Rochelle à Rochefort et Aytré à Angoulême. C'est un site stratégique, très bien desservi, identifié comme une entrée majeure de l'agglomération. La réalisation de l'avenue Simone Veil en décembre 2021, connexion entre La Rochelle et la rocade (N137), a permis de délester les flux de transit dans le centre bourg d'Aytré.

Ce secteur d'intervention, séparé de la frange agricole au Nord par l'avenue Simone Veil, correspond aux emprises foncières situées entre l'avenue Simone Veil au Nord et la rue des Cottes Mailles au Sud, l'avenue Jean Moulin à l'Ouest et la RN 137 à l'Est, ainsi que le secteur dit de DBMA/Métal Ouest, compris entre la rue des Cottes Mailles au Nord et la ligne de chemin de fer au Sud. Doté d'une localisation idéale aux portes de la ville de La Rochelle et d'une accessibilité directe depuis la RN 137, il représente de réels enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération Rochelaise et l'accueil d'équipements majeurs de niveau inter ou supra communal.

Le secteur d'intervention comprend des espaces pouvant présenter des enjeux écologiques et/ou supports de mesures de compensation écologiques relatives aux projets avenue Simone Veil et marais de Tasdon

Le site en limite de cette coupure d'urbanisation forme également une crête, un point haut, qui s'ouvre largement aux vues lointaines vers les grands paysages (centre de La Rochelle, quartier de Villeneuve les salines)

Ce secteur d'intervention, hautement stratégique, est amené à évoluer à court et moyen termes ; aussi est-il impératif d'anticiper ces évolutions, afin de l'intégrer dans un aménagement cohérent et respectueux de son environnement. Il constitue une des dernières réserves d'extension possible de l'agglomération considérant l'objectif de sobriété foncière poursuivi sur le territoire au titre du ZAN. La présente convention vise ainsi à permettre à l'EPF NA d'intervenir en vue d'engager une action de veille et le cas échéant de maîtrise foncière des emprises nécessaires comprises dans ce périmètre stratégique, pour un développement responsable de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle.

TABLEAU PARCELLES

CARTE

2.2 Définition des intentions de projets

La CdA souhaite, à travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et au titre de ses diverses compétences, en particulier « constitution de réserves foncières », réaliser la maîtrise foncière de l'ensemble de ce périmètre à enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération. Néanmoins, l'EPF ne se portera pas nécessairement acquéreur des emprises foncières dotées d'une valeur écologique.

Les emprises foncières de plusieurs dizaines d'hectares situées entre l'avenue Simone Veil et la rue des Cottes Mailles et le secteur d'activité au Sud de la rue des Cottes Mailles (site DBMA, Métal Ouest...) constituent un réel enjeu de maîtrise foncière pour la CdA dans l'optique d'un développement à terme d'un quartier multifonctionnel. A ce titre, une étude de plan guide a été initiée par la CdA pour déterminer le développement futur de l'urbanisation à l'échelle de ce secteur. Le rendu de cette étude (de ce plan guide) étant attendu pour la fin d'année 2025.

Plus spécifiquement, à l'échelle de ce vaste périmètre, on notera trois sites d'intérêt :

- Le site de Petite Courbe à l'extrémité ouest de l'avenue Simone Veil, d'une superficie de plus de 5 ha, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante habitat pour un volume prévisionnel de 200 logements environ. L'EPF NA a déjà entrepris des actions foncières sur ce site ; il est propriétaire de quatre parcelles pour une superficie de 1,2 ha environ ; les fonciers restants représentent **x** parcelles et **y** comptes de propriété. Ce site est identifié dans le PLUI par une OAP qui donne les grandes lignes de son aménagement, et identifie des espaces à enjeux écologiques à préserver.
- Une emprise de 6 ha à l'extrémité est, sur le site dit de Cottes Mailles , dévolu à l'accueil d'un dépôt bus. Une partie de ce foncier d'une superficie de plus de 1 ha est déjà détenue par la CdA permettant, après évolution du PLUi, la réalisation d'une première phase de projet. Le foncier restant à acquérir comprend **x** parcelles **et** **y** comptes de propriété. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUI avec le projet, l'ensemble du site identifié pour le projet sera cadré par une OAP.

- Le site dit « DBMA-Métal Ouest » d'une emprise de 12 hectares environ choisie par l'Etat pour accueillir le projet de relocalisation du centre hospitalier de La Rochelle. Ce site comprend 34 parcelles soit 12 comptes de propriété. Cet espace est aujourd'hui constitué d'entrepôts en activité ou non. Au regard de la nature des activités en place présentant un enjeu de pollution des sols, des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser les incidences techniques et financières. Le projet de nouveau centre hospitalier prévoit une capacité de 800 lits et places avec une possibilité d'évolution pour une surface de plancher de 120 000 m².

2.3 Démarches d'acquisition

La convention intègre à la fois un périmètre de veille foncière et des périmètres de réalisation, notamment deux périmètres issus de conventions précédemment signées avec la commune et la CDA

Périmètre de veille foncière

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de l'élaboration du plan guide initié par la CdA sur le périmètre de la présente convention.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la CdA ;
- pourra préempter sur demande de la CdA, le ou les biens identifiés même en période d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés sans la signature d'une convention de réalisation à intervenir.

Par délibération en date du 14/03/2024, la CdA a institué le droit de préemption urbain sur son territoire. Ce dernier sera délégué à l'EPFNA selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23. L'EPFNA et la CdA assureront une veille foncière.

Périmètres de réalisation

Les périmètres de réalisation de la présente convention sont constitués de trois secteurs :

- Le secteur de Petite Courbe qui était déjà précédemment concerné par un périmètre de réalisation
- Le secteur de Cottes Mailles Est, lui également concerné précédemment par un périmètre de réalisation
- Le site DBMA Metal Ouest susceptible d'accueillir le projet de nouveau centre hospitalier

A l'échelle des périmètres de réalisation, les biens pourront être acquis par différents modes :

L'acquisition amiable

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

La préemption

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

Par délibération en date du 14/03/2024, la CdA a institué le droit de préemption urbain sur son territoire.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par Décision du Président, sur l'ensemble des périmètres de la présente convention, selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et

suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

L'expropriation

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

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

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

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la CdA, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La CdA est engagée à définir le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement avec l'élaboration d'un plan guide.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec la CdA. Chaque étape devant être validée par cette dernière.

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

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

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

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

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

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (20 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CdA est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la CdA en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

4.2 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

4.3 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, la CdA est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

4.4 Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la CdA, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

4.5 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdA, la cession à la CdA 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 CdA, 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 CdA 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 CdA 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.

4.6 Transfert de dépenses issues de conventions antérieures signées avec la CdA

- **Dépenses engagées au titre de la convention n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe** signée entre la CdA et l'EPF NA (suivie de ses avenants 1 et 2)

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-20-053, opération 1720053-001 (SECTEUR DE LA PETITE COURBE).

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-20-053 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de **1 111 666,16 € HT au 28/05/2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-20-053 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de **1 111 666,16 € HT au 28 Mai 2025**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

L'EPF NA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- CONSORTS PENEAU, parcelle AC 0102 pour un montant de 48 600 € le 07/06/2021.
- CONSORTS PENEAU/PAJEAU, parcelles AC 0457 & 0101 pour un montant de 751 500 € le 07/06/2021.
- CONSORTS TURLAY, parcelles AC 0547 & 0431 pour un montant de 240 000 € le 18/02/2022.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

- **Dépenses engagées au titre de la convention n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de Cottes Mailles** signée entre la CdA et l'EPF NA (suivie de son avenant 1)

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-21-002, opération 1721002-001 (SECTEUR LES COTTES MAILLES).

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-002 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 1 130 363,58 € HT au 28/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-21-002 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 130 363,58 € HT au 28 Mai 2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

L'EPF NA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- CONSORTS MALLARD, parcelle AR 0084 pour un montant de 956 800 € le 07/05/2024.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre thématique n°17-20-020 d'appui à la stratégie foncière de la CdA et de l'EPFNA en matière de réserves foncières, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur les périmètres définis dans la présente convention, l'EPFNA s'engage à réaliser, après accord de la CdA, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la mise en œuvre des intentions de projet identifiées dans le cadre du plan guide du secteur stratégique de Cottes Mailles. Ces acquisitions seront réalisées sur la base d'études urbaines, capacitaires mais aussi environnementales et de diagnostics qui seront réalisés préalablement, permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour la CdA, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la CdA

La CdA s'engage à :

- communiquer aux partenaires l'ensemble des éléments de contexte connus relatifs au quartier, aux propriétaires le cas échéant ;
- accompagner le cas échéant les entreprises dans leurs démarches de relocalisation ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine et prendre en compte les enjeux de biodiversité – l'EPFNA sera étroitement associé ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du programme et de la composition urbaine préalablement au lancement de l'AAP et le dépôt des autorisations d'urbanisme – l'EPFNA sera étroitement associé
- le cas échéant, pour les acquisitions de fonciers non bâtis, accompagner l'EPFNA sur la gestion des biens.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention se terminera **le 31 décembre 2029**.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la CdA vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant

percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

La CdA transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La CdA et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

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

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

10.2 Résiliation de Droit

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

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

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

La CdA dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

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

10.3 Conséquences de la résiliation

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

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

La CdA devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

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

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

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

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

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2024-..... du

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 042

Convention de réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute-Saintonge 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 220 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE PONS (17283)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

10 JUL. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la commune de Pons, la communauté de communes de la Haute-Saintonge et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre de la convention adhésion-projet n° 17-14-048, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier cadastré BD 158, 161, 325, 326, d'une surface totale de 11 418 m² sis rue Henri Thiriet, le 02/11/2017 auprès d'Habitat 17 pour un montant de 190 000 €. Il s'agit d'un foncier nu qui comprenait auparavant une résidence HLM démolie par le bailleur, situé dans le secteur de la gare, à proximité du centre-ville de Pons.

Projet : Reconversion d'une friche résidentielle propriété de l'EPFNA depuis 2017. Construction de 23 logements et un foyer de 20 logements

Durée : 31/12/2026

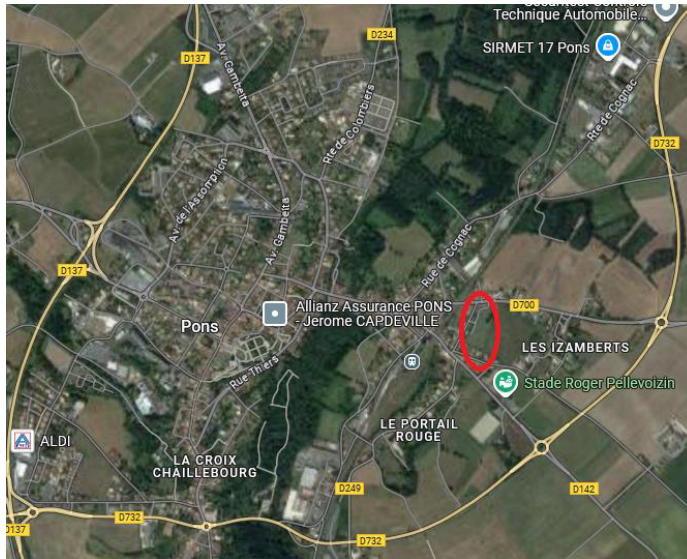
Montant : 220 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE PONS (17283)

Convention de réalisation – Création de logements sur une friche résidentielle- Commune de Pons



Situation: Commune PVD (4 273 hab.) située au Sud de la Charente-Maritime, dans la CC de la Haute Saintonge



Marché: secteur détendu. Marché essentiellement maison individuelle. Prix moyen maison et appartement (ancien) : 1 500 €/m². Biens neufs : 2 100 €/m²



Localisation: Rue Henri Thiriet, secteur gare, proximité du centre-ville – Foncier nu (ancienne résidence HLM) - Surface totale du périmètre : 11 418 m². Propriété EPFNA depuis 2017

Convention de réalisation – Création de logements sur une friche résidentielle- Commune de Pons



- **Programme :** Dans le cadre d'une précédente convention, l'EPFNA a acquis en 2017 un foncier u d'une surface de 11 418 m² auprès d'Habitat17 -> ancienne résidence HLM démolie par le bailleur.

Programme : le projet proposé par le bailleur DOMOFRANCE et validé par la Ville, consiste en la construction au total de 23 logements en construction neuve (19 LLS, 4 LLS pour la FJT + foyer de 38 places pour FJT)

- **Adéquation aux attendus epf :** Axe PPI : Habitat (centre-bourg)
- **Enjeux/Orientations :**

Volonté de la commune de poursuivre la revitalisation de son centre-ville et d'accueillir de nouveaux habitants.

Volonté de valoriser cette friche résidentielle portée depuis 2017.

Opération de logement social en reconversion de friche (résidentielle).



Outils:

- Portage foncier



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

- Missions confiées à l'EPFNA : Portage le temps de la cession au bailleur social
- Planning :
2025 : Lancement des études de maîtrise d'œuvre par le bailleur
3^{ème} trimestre 2026 : Cession du foncier au bailleur



Convention de réalisation – Création de logements sur une friche résidentielle- Commune de Pons – Projet du bailleur

- Opérateur : DOMOFRANCE (bailleur social)
- Programme (validé par la Commune) : en construction neuve :
 - 19 LLS individuels groupés (T3-T4) destinés aux familles (PLUS, PLS, PLAI) ;
 - 4 LLS (PLAI) groupés réservés au Foyer des jeunes travailleurs (FJT) ;
 - Un foyer qui pourrait comprendre :
 - 20 logements (principalement T1, PLAI), 38 places ;
 - Locaux d'activités et d'encadrement ;
 - Jardin (pédagogique et d'agrément).
- Etudes de maîtrise d'œuvre lancées au 1^{er} semestre 2025
- Dépôt PC prévisionnel : Novembre 2025
- Prix de cession : 167 000 € HT
- Cession prévisionnelle : 1^{er} semestre 2026



Plan masse (faisabilité) du projet – Octobre 2023

Convention de réalisation – Création de logements sur une friche résidentielle- Commune de Pons - Bilan du portage

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	167 000,00	0,00	0,00	0,00
08-Subventions	0,00	0,00	0,00	0,00
09-Produits de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	32 750,00	0,00	0,00	0,00
90-Recettes à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	199 750,00	0,00	0,00	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	0,00	0,00	0,00	0,00
02-Maîtrise Foncière	197 400,00	195 287,49	194 077,49	0,00
03-Travaux et Honoraires	2 350,00	2 349,50	2 349,50	0,00
04-Frais de Gestion	0,00	0,00	0,00	0,00
05-Actualisation du Stock	0,00	0,00	0,00	0,00
80-Dépenses à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	199 750,00	197 636,99	196 426,99	0,00
Marge net (% marge / CA)	0,00 (0,00%)	-197 636,99	-196 426,99	0,00

Convention de réalisation n° 17-25-030 pour la création de logements sur une friche résidentielle entre la Commune de Pons, la CCHDS et l'EPFNA



- Convention de réalisation
- Signataires : Commune de Pons / CC de la Haute Saintonge/ EPFNA
- Objet: portage et cession à bailleur social
- Montant : 220 000 €
- Garantie financière : Commune de Pons
- Date d'acquisition du foncier : 02/11/2017 (= passage en CA)
- Délai de la convention : 31 décembre 2026
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-14-048 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 196 426,99 € HT au 13/03/2025.**



Convention de réalisation – Création de logements sur une friche résidentielle- Commune de Pons



Comptes Commune (2023) :

Chiffres clés	En milliers d'Euros	Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A	7 168	1 609	1 718
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B	6 288	1 411	1 472
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)	880	197	246
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C	2 302	517	685
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D	3 838	861	841
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E	1 536	345	164
Capacité d'autofinancement brute = CAF	1 394	313	329
Encours de la dette au 31/12/N	2 619	588	985
FONDS DE ROULEMENT	965	216	556

La collectivité a de faible capacité financière (résultat comptable et CAF en dessous de la moyenne des communes de la même strate depuis plusieurs années), mais elle cependant un taux d'endettement très bas. Elle pourra donc avoir recourt à l'emprunt si nécessaire.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N° 17-25-030

POUR LA CREATION DE LOGEMENTS SUR UNE FRICHE RESIDENTIELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE PONS

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE

ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Pons dont le siège est situé Place République, Esplanade du Château, 17800 PONS, représentée par son Maire, **Monsieur Jacky BOTTON**, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou « **la personne publique garante** » (si la collectivité garante est la Commune) ;

d'une part,

La Communauté de Communes de la Haute-Saintonge dont le siège se situe rue Taillefer – CS 70002- 17 501 JONZAC représentée par, son Président, **Monsieur Claude BELOT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date 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- du 12 juin 2025,

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

PRÉAMBULE

La commune de Pons

La commune de Pons est localisée au Sud du département de Charente-Maritime. Elle est intégrée à la communauté de communes de la Haute Saintonge depuis 2014.

Forte de ses 4 200 habitants et d'une situation géographique privilégiée, à mi-chemin entre Saintes et Jonzac et au croisement de quatre départements (Charente-Maritime, Charente, Gironde et Dordogne), la ville de Pons est un véritable pôle économique et une forte centralité du sud Charente-Maritime.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Petites Villes de Demain.

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

INDICATEURS	COMMUNE Pons	EPCI CC de la Haute Saintonge	DÉPARTEMENT Charente- Maritime	SOURCE
Population (habitants)	4 203	68 248	651 358	INSEE
Variation annuelle de la population	0,35 %	0,14 %	0,47 %	INSEE
Taux de logements locatifs sociaux	5,27 %	2,08 %	7,87 %	RPLS / INSEE
Rythme de construction annuel logement	13	227	5 007	SITADEL
Rythme de construction annuel surface	502 m ²	11 047 m ²	128 315 m ²	SITADEL
Taux de vacance du parc de logements	14,00 %	15,36 %	7,64 %	INSEE
Nombre d'emplois au lieu de travail	2 678	22 281	233 897	INSEE
Nombre d'entreprises	45	619	7 558	INSEE
Taux de chômage annuel moyen	18,55 %	12,92 %	13,98 %	INSEE
Nombre de personnes par ménage	1,94	2,18	2,09	INSEE
Nombre de commerces, hébergement, restauration	102	1 234	15 914	INSEE

La communauté de communes de la Haute Saintonge

A la frontière de la Saintonge et du Bordelais, la Haute-Saintonge s'étend sur le quart méridional du département de Charente-Maritime et compte 129 communes.

Créée en 1992, la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge, s'agrandit en 2014 avec la fusion de la Communauté des Communes de la région de Pons.

Aujourd'hui, elle demeure l'un des plus grands EPCI du territoire national en termes de communes adhérentes et compte 68 107 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLU	20 octobre 2010	Modification n°4 le 2 décembre 2016
PLH	-	-
SCoT	19 février 2020	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centres-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune Pons, la communauté de communes de la Haute Saintonge et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention-cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-24-058 signée le 8 juillet 2024 (annexe n°2), conformément aux délibérations du conseil communautaire du 20 juin 2022 et du Bureau de l'EPFNA en date du 14 mars 2024.

Cette convention-cadre développe les objectifs suivants :

- Renforcer significativement l'attractivité des cœurs de bourgs en réduisant la vacance et en assurant le maintien de commerces et services de proximité ;
- Répondre aux besoins des ménages en matière de parcours résidentiels en diversifiant l'offre de logements ;
- Soutenir les projets structurants de développement économique du territoire à proximité des zones existantes ;
- Privilégier des aménagements en renouvellement urbain ou en reconversion suivant une logique durable, mutable et réversible ;
- Appuyer les projets structurants de développement touristique du territoire ;
- Développer les opérations de réinvestissements de friches de toute nature ;
- Soutenir les actions engagées dans la lutte contre le dérèglement climatique.

Le présent document étant rattaché à la convention-cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Friche résidence Michelle » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BD 158	95 m ²	Terrain nu	Rue André Thiriet	U	Libre
BD 161	16 m ²	Terrain nu	Rue André Thiriet	U	Libre
BD 325	86 m ²	Terrain nu	La Ville Est	U	Libre
BD 326	11 221 m ²	Terrain nu	La Ville Est	U	Libre

Dans le cadre de la convention adhésion-projet n° 17-14-048, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier cadastré BD 158, 161, 325, 326, d'une surface totale de 11 418 m² sis rue Henri Thiriet, le 02/11/2017 auprès d'Habitat 17 pour un montant de 190 000 €. Il s'agit d'un foncier nu qui comprenait auparavant une résidence HLM démolie par le bailleur, situé dans le secteur de la gare, à proximité du centre-ville de Pons.

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



2.2. Définition du projet

A ce stade, l'EPFNA a déjà réalisé sur ce périmètre les études suivantes : Etude géotechnique, plan topographique, bornage périmétrique et un diagnostic amiante sur l'ensemble du site.

Le projet proposé par DOMOFrance et validé par la Commune, consiste en la construction au total de 23 logements en construction neuve :

- 19 LLS individuels groupés (T3-T4) destinés aux familles (PLUS, PLS, PLAI) ;
- 4 LLS (PLAI) groupés réservés au Foyer des jeunes travailleurs (FJT) ;
- Un foyer qui pourrait comprendre :
 - 20 logements (principalement T1, PLAI), 38 places ;
 - Locaux d'activités et d'encadrement ;
 - Jardin (pédagogique et d'agrément).

DOMOFrance a indiqué pouvoir procéder au rachat du foncier auprès de l'EPFNA au montant de 167 000 € HT.

Ainsi, il a été convenu de signer un compromis de vente avec DOMOFrance aux conditions suspensives suivantes : absence de fouilles archéologiques, obtention du permis de construire et des agréments par DOMOFrance et respect du programme.

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

- 19 LLS individuels groupés (T3-T4) destinés aux familles (PLUS, PLS, PLAI) ;
- 4 LLS (PLAI) groupés réservés au Foyer des jeunes travailleurs (FJT) ;
- Un foyer qui pourrait comprendre :
 - 20 logements (principalement T1, PLAI), 38 places ;
 - Locaux d'activités et d'encadrement ;
 - Jardin (pédagogique et d'agrément).

Nombre de logements prévus	23 logements + foyer de 20 logements
Dont sociaux	23
Typologies des logements	T1, T3, T4



Visuel prévisionnel du projet au stade faisabilité (Domofrance, octobre 2023)
Image non contractuelle

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un bailleur social (DOMOFRANCE).

Afin d'accompagner la collectivité dans la sortie opérationnelle de ce projet, une minoration sur le fonds exceptionnel SRU d'un montant de 30 000 € a été attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 09/10/2024.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Signature du compromis de vente : Juin 2025
- Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre : Janvier 2025
- Dépôt du permis de construire et dossier de financement et agréments par le porteur de projet : Novembre 2025
- Obtention du permis de construire : Mars 2026
- Purge du permis de construire : Juin 2026
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur : Juillet 2026
- Démarrage des travaux par le porteur de projet : Janvier 2027
- Mise en service : Septembre 2028

Le calendrier établi ci-dessus est prévisionnel et à titre indicatif. Il pourra être amené à évoluer en fonction des avancées de l'opérateur.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération. Certaines études obligatoires pourront être réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la cession du foncier à l'opérateur telles que des diagnostics avant-vente, des déclarations de travaux à proximité de réseaux (DICT), etc.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le bien sera mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).

Toute dépense de gestion courante fera l'objet d'un accord de collectivité.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention n° 17-14-048

Dans le cadre de la convention adhésion-projet n°17-14-048, l'EPFNA a procédé le 02/11/2017 à l'acquisition des parcelles BD 158, 161, 325, 326. Le prix de revient de cette opération (1714048004) est de 196 426,99 € HT au 13/03/2025.

Les dépenses réalisées au titre de la convention adhésion-projet n° 17-14-048 pour l'opération précitée sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour un montant de 196 426,99 € HT au 13/03/2025 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-14-048 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 196 426,99 € HT au 13/03/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

La signature de la présente convention de réalisation emporte clôture de la convention n°17-14-048.

5.2. Transfert d'excédent de produit de cession

Dans le cadre de la convention adhésion-projet n°17-14-048, l'EPFNA a procédé le 19 avril 2018 à la cession d'une emprise foncière ayant généré un excédent de produit de cession qui s'élève à ce jour à la somme de 874,40 € HT.

La présente convention emporte donc transfert de cet excédent depuis la convention n°17-14-048 (opération 1714048003) vers la présente convention pour un montant total excédentaire de 874,40 € HT.

La signature de la présente convention de réalisation emporte clôture de la convention n°17-14-048.

5.3. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **220 000 €**.

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

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

5.4. 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.

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

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

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

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

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

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

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents

budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. Résiliation mutuelle

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

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

11.2. Résiliation de droit

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

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

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

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

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

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

11.3. Conséquences de la résiliation

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Pons représentée par son maire,	La Communauté de Communes de la Haute Saintonge représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
--	--	---

Jacky BOTTON

Claude BELOT

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 043

Convention de veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2024-047 du 09 octobre 2024, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2024-198 du 16 octobre 2024,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 12 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/03/2030 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

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

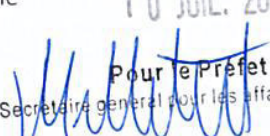
Laurence ROUEDE



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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA

Contexte : commune carencée au titre de la loi SRU

Projet : production de logements sociaux

Durée : 31/03/2030

Montant : 12 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE GUJAN-MESTRAS (33199)

Convention de veille stratégique SRU _ logement _ Gujan-Mestras

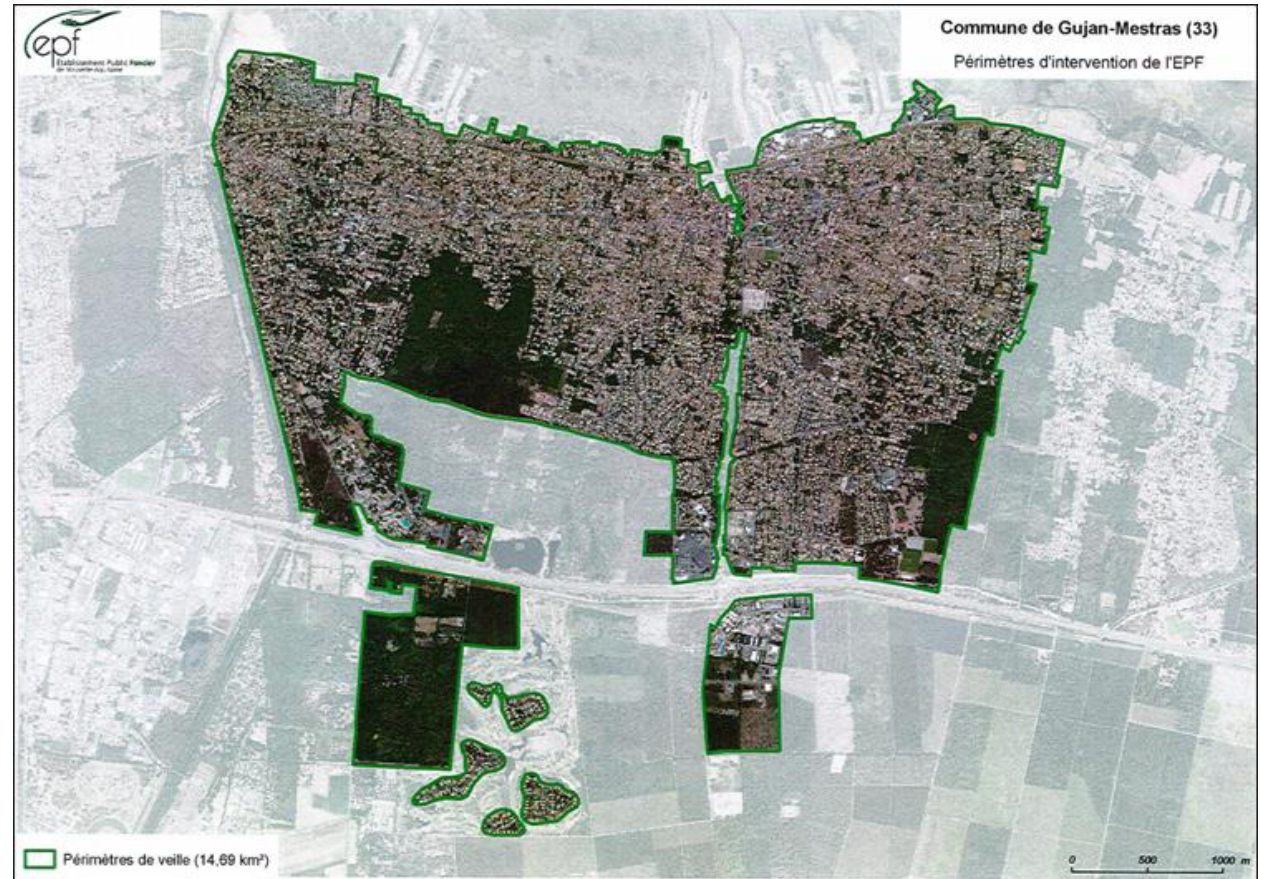
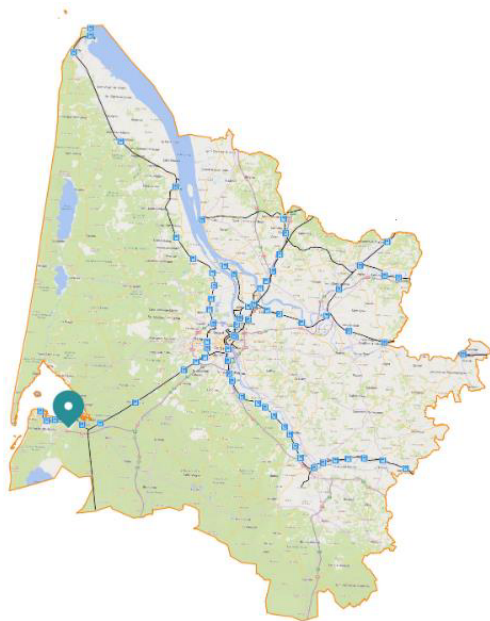
33



Situation: Commune urbaine littoral, située au sud-est du Bassin d'Arcachon. Elle est reliée à la métropole bordelaise par l'autoroute A660 et le réseau ferré.

Population : 21 887 habitants en 2021 (INSEE). Taux de LLS en 2021, 10,22%

Commune carencée, soumise à l'article 55 de la loi SRU



Localisation: périmètre de veille stratégique sur les zones U et AU du PLU communal conformément à la délégation du DPU par le Préfet de Gironde

Convention de veille stratégique SRU _ logement _ Gujan-Mestras

33



Marché:

Prix moyen / m2 : 4.176 € pour un appartement et 5087 € pour une maison.

Evolution du prix de l'immobilier à Gujan en 5 ans :

+19,9% pour les appartements,
+27,9% pour les maisons.

- La commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, est carencée par l'Etat par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023. L'EPFNA est délégataire du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), au travers de l'arrêté préfectoral en date du 05 juin 2024.



Enjeux et Programme

- Taux de LLS en 2021 : 10,22%.
- production de logements et notamment de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU



Outils:

- Prospection amiable sur accord de la commune
- préempter sur accord des services de l'Etat et de la Commune
- l'EPFNA pourra réaliser des études, des diagnostics ou encore la constitution de DUP.



Planning

Sur 5 ans, poursuivre la stratégie d'intervention sur la base du gisement réalisé
Mener une veille active sur les DIA

Convention de veille stratégique SRU _ logement _ Gujan-Mestras



GUJAN-MESTRAS - Gironde

Population légale en vigueur au 1er janvier de l'exercice : 22 485 habitants - Budget principal seul
Strate : communes de 20 000 à 50 000 hab appartenant à un groupement fiscalisé (FPU)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	Autres exercices ▾
Chiffres clés				En milliers d'Euros		Euros par habitant	Moyenne de la strate en euros par habitant
TOTAL DES PRODUITS DE FONCTIONNEMENT = A				34 905		1 552	1 655
TOTAL DES CHARGES DE FONCTIONNEMENT = B				30 183		1 342	1 517
RESULTAT COMPTABLE (A - B = R)				4 722		210	138
TOTAL DES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT = C				18 737		833	525
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT = D				23 775		1 057	544
Besoin ou capacité de financement de la section d'investissement = E				5 092		226	19
Capacité d'autofinancement brute = CAF				5 822		259	210
Encours de la dette au 31/12/N				15 710		699	976
FONDS DE ROULEMENT				8 819		392	267

La capacité financière de la commune est très favorable

Convention de veille n°33-25-017 stratégique SRU entre la ville de Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA



- Nom des signataires : La ville du Gujan Mestras et la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS)
- Projet : Convention de veille stratégique / projets de logements SRU
- Montant : 12.000.000 €
- Garant du rachat : la commune de Gujan Mestras
- date échéance convention : 31/03/2030

CONVENTION DE VEILLE N°33-25-017 stratégique SRU

ENTRE

LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Gujan-Mestras**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place du Général de Gaulle à Gujan-Mestras (33470), représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

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

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 2 allée d'Espagne à Arcachon (33120) – représentée par **Madame Marie-Hélène DES ESGAULX**, sa Présidente, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire numéro DEL-2025-04-..... du 09 avril 2025

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** », « **la COBAS** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

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

PRÉAMBULE

La Commune de Gujan-Mestras

La commune de Gujan-Mestras est localisée au Sud-Ouest du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique depuis le 07 décembre 2001.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A660 qui dessert Bordeaux via l'autoroute A63 et la départementale D652 qui longe la côte landaise. Elle est desservie par la gare de Gujan-Mestras sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

La commune de Gujan-Mestras est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

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

	Commune Gujan-Mestras	Intercommunalité COBAS	Département Gironde
Population INSEE	22 854	71 165 (2022)	1 674 980
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,27 %	1,19%	1,27%
Taux de Logements locatifs sociaux	10,81 % (2023)	13,31 % (2023)	14,7 % (2021)
Rythme de construction annuel (logement) SITADEL 2022	245	709	11 039
Taux de vacance du parc de logements	5,55%	5,87%	7,89%
Nombre de personnes par ménages (INSEE 2021)	2,20	1,93	2,10

Sur le parc de logements (au 01/01/2023)

Nombre de RP : **11 298 logements**

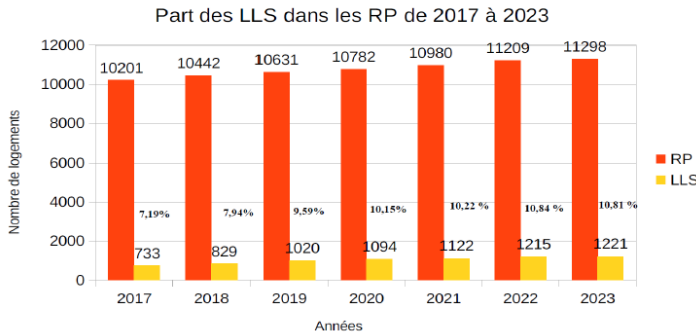
Nombre de résidences secondaires (Filocom 2019) : **1 461 logements**

Taux de croissance annuel moyen des RP (2017-2022) : **+1,28 %**

Parc de LLS : **1 221 logements**

Taux LLS : **10,81 %**

LLS manquants pour atteindre 25 % : **1 603 logements**



Au mois de février 2025, selon les chiffres fournis par la Préfecture de la Gironde (DDTM / SHLCD), le taux de logement sociaux est évalué à 11,45% soit 1287 logements sociaux recensés pour 1523 logements sociaux à produire, le nombre de résidences principales étant arrêté au 1er janvier 2024 à 11 241.

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud** a été créée par l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2001, regroupant aujourd'hui quatre communes (Arcachon, La Teste-de-Buch, Gujan-Mestras et Le Teich), et 71 165 habitants (2022).

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 18 avril 2005	PLU en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2023.
PLH 2025-2031	Adopté par délibération du Conseil Communautaire le 13/02/2025	Exécutoire le
SCOT	Approuvé le 6 juin 2024	Exécutoire le 07/08/2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

- La prévention des risques naturels et technologiques.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de veille a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Gujan-Mestras, la COBAS et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

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

La présente convention s'inscrit dans l'axe «**Habitat**».

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention opérationnelle 33-18-032

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention opérationnelle n°33-18-032 signée le 24 juillet 2018, conformément aux délibérations du conseil municipal du 17/05/2018, du conseil communautaire du 14/04/2018 et du Bureau de l'EPFNA en date du 03/05/2018.

Cette convention a par la suite fait l'objet de 3 avenants, intervenus respectivement les 06/09/2019, 12/01/2022 et 28/06/2023.

Cette convention opérationnelle développe les orientations suivantes :

- le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation, de l'accession aidée à la propriété et également du logement pour les travailleurs saisonniers ;
- le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête et la reconversion des friches urbaines en centres bourgs et centres villes ;
- la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs et centres villes ;
- une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine ;
- l'alimentation de l'observation du foncier

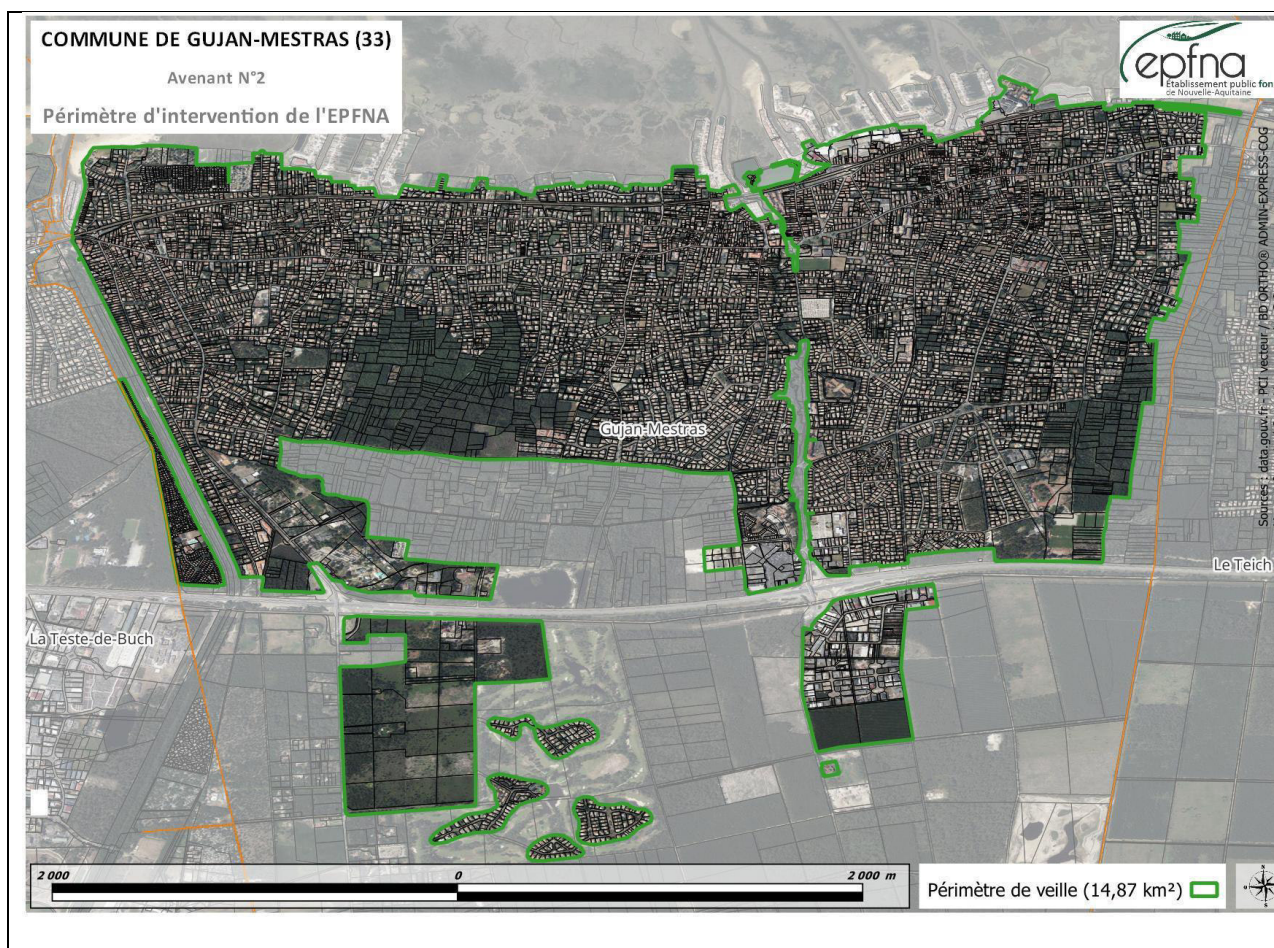
Le présent document a vocation à poursuivre la convention opérationnelle précitée.

2. PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur de veille

Le secteur de veille correspond à l'ensemble des zone U et AU de la commune de Gujan Mestras

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



2.2. Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active, en appui de la réflexion engagée par la Commune pour la définition de son projet en lien avec la production de logements sociaux.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra exercer le droit de préemption puis acquérir à la demande de la Commune et/ou de l'Etat, le ou les biens identifiés préalablement ou sur opportunité après analyse de la faisabilité.

Par délibération du conseil municipal en date du 22/03/2010, la commune de Gujan Mestras a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

Par arrêté préfectoral en date du 2 février 2024, le droit de préemption renforcé a été transféré au Préfet de Gironde en conséquence du prononcé de la carence de la commune. Il a en suivant délégué ledit droit à l'EPFNA.

- A ce titre, l'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, sur accord express des services de l'Etat.
- L'accord express de la commune sera également systématiquement sollicité.

Au sein des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la Collectivité et les services de l'Etat, pour le temps effectif de la carence SRU.

Dans l'hypothèse où la commune sortirait de la carence pendant la période de validité de la présente convention, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal ou par arrêté du Maire, au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourrait être amené à solliciter les études suivantes pour s'assurer de la faisabilité technique et financière des opérations projetées :

X	Etude capacitaire (plan de composition, bilan financier)	X	Etude environnementale et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
X	Etude de programmation urbaine	X	Étude géotechnique
	Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
	Constitution dossier de DUP et enquête parcellaire	X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction
X	Etude historique et documentaire	X	Expertise immobilière
	Autre : à préciser		

L'EPFNA intervient en maîtrise foncière sur des périmètres pour certains préalablement identifiés dans le cadre d'une étude de gisement foncier réalisé en 2019 en vue de développer des programmes immobiliers comprenant 50% de logements sociaux.

Bien que constituant la piste de réflexion prioritaire, ces emprises ne constituent pas les seules opportunités de développement.

Chaque DIA reçue sera analysée afin d'étudier un potentiel constructible d'une opération de logements.

A ce stade, la Commune et l'Intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Études nécessaires à la constitution du PLH 2024-2030

La Commune et/ou l'Intercommunalité s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.

Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°33-18-032

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°33-18-032, opérations 3318032-001 (Campès), 3318032-027 (Yser), 3318032-028 (Capayan), 3318032-034 (Lespurgères). Ces opérations feront l'objet d'une convention de réalisation avant la fin de l'année 2025.

Dans le cadre de la convention et des opérations précitées, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de ces opérations est de 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025, étant entendu que l'opération 034 ne présente ni dépense et ni recette à cette même date.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-032 au titre des opérations susvisées pour un montant total de 2 662 438,67 € HT au 18/02/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les dépenses stockées correspondent aux acquisitions des biens suivants :

	Prix Acquisition	Signature acte
33 rue de l'Yser – BH 5 et 6	395 000,00 €	22/02/2023
41 all de Capayan – CV 5 et 6	1 100 000,00 €	07/09/2023
9 allée de Campès – CT 75, 76 et 77	1 000 000,00 €	30/04/2019

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour ces opérations soit à la date du 30/04/2025.

4.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 12 000 000 €HT (DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

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

L'ensemble 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.

4.3. 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 donné 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.

4.4. 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 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 L 2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de validité de la convention est portée au **31 mars 2030**.

Si un bien concerné par la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors de la première instance de l'EPFNA qui suivra la signature de l'acte authentique d'acquisition.

En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la personne publique garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée dans le cadre de la présente convention, la personne publique garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement par la personne publique garante des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...) après cette date.

6. INSTANCES DE PILOTAGE

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

7. SUITE DE LA CONVENTION

Deux doivent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.

Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- L'évolution de la présente convention en conventions de réalisation dédiées à chacun des projets validés par la personne publique garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors de l'instance de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les orientations issues des études réalisées (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier). Si cette convention de réalisation n'est pas signée dans un délai de 6 mois à compter de l'acquisition du bien, la personne publique garante sera tenue de racheter à l'EPFNA l'ensembles des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de cette opération.

Les parties peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des orientations issues des différentes études.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Gujan-Mestras
représentée par sa Maire

La Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Sud – COBAS
représentée par sa Présidente

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

Marie-Hélène DES ESGAULX

Marie-Hélène DES ESGAULX

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Formulaires - accord préalable

Annexe 3 : Matrice de Convention de Mise à Disposition