



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-145**

**PUBLIÉ LE 18 JUILLET 2025**

# Sommaire

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

R75-2025-06-19-00012 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations CA-2025-048 à

CA-2025-055 (67 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-06-19-00012

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibérations  
CA-2025-048 à CA-2025-055

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

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 048

**Avenant n° 6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA**

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,


- APPROUVE l'Avenant n° 6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'École, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 950 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2025 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE (79270)
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 83 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°79-21-084, de l'opération n°7921084002 ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

10 JUIL. 2025

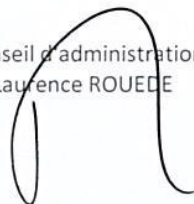
Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Sylvain PELLETIER

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

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Siret 510 194 185 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières sur fonds propres

##### ➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centres-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### ➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

➤ **Nouvelles demandes de minorations foncières**

De nouvelles demandes de minorations foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présentée au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Avenant n°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration foncière, de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 pour la redynamisation du centre-ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA
- 4) Avenant n°6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA
- 5) Avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle N°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

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

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

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

## Conseil d'administration du 12/06/2025

### Minoration foncière sur fonds propres

Convention n°7921084

**SAINT MAIXENT L'ECOLE - REVITALISATION DU CENTRE VILLE - IMPASSE DES ESSARTS (AP476 & 480)**

Opération n°7921084002

#### Convention :

**Commune d'intervention :** 79400 ST MAIXENT L ECOLE (79-Deux-Sevres)

**EPCI :** CC Haut Val de Sèvre

**Élu référent :** Maire, M Stéphane BAUDRY

Montant Plafond : **950 000 €** Date prévue de fin de convention : **31/12/2025**

Montant engagé dépenses HT : **901 616,74 €**

Montant facturé dépenses HT : **897 980,74 €**

#### Foncier concerné :



L'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier cadastré AP n°476 et 480 d'une surface totale de 231 m<sup>2</sup> sis impasse des Essarts et de la Ville Dieu, le 28.07.2016 pour la somme de 10 000 €. Il s'agit d'une ancienne pizzeria ayant subi un incendie. Ce bâtiment jouxte l'Hôtel Chauray, propriété de la Ville de Saint-Maixent-l'École et donne sur le square du 550ème anniversaire.

#### Contexte :

Saint-Maixent-l'École est une ville intégrée au programme Petite Ville de Demain.

L'EPFNA accompagne la Ville depuis plusieurs années par la maîtrise foncière de plusieurs propriétés dans le coeur de ville.

Le centre-ville historique de Saint-Maixent-l'École est confronté à des problématiques de biens en péril et de cavités souterraines qui viennent ajouter des difficultés aux démolitions et sécurisations sur certains

bâtiments.

### Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : Travaux de sécurisation d'urgence

Lors de l'acquisition en 2016, le projet initial de la Ville consistait à démolir ce bâtiment en ruine afin de mettre en valeur l'immeuble mitoyen appartenant à la Ville (Hôtel Chauray), ainsi que le square du 550ème anniversaire. Cependant, suite aux échanges avec l'ABF, le devenir de ce bien a nécessité d'être reconsidéré. C'est pourquoi il a été intégré par la Ville dans la convention ORT dans le cadre de PVD en vue d'initier un projet.

En raison de l'état du bâtiment, et dans l'attente de l'engagement d'un projet, la Ville de Saint-Maixent-l'École a souhaité que l'EPFNA mène des travaux de sécurisation du bien comprenant le désamiantage, la pérennisation des ouvrages et la mise en place de dispositifs de confortement.

Ce bâtiment se dégradant de plus en plus, l'EPFNA a pris le parti, malgré le coût important, de poursuivre les travaux de sécurisation d'urgence. En effet, en tant que propriétaire, les risques sont supportés par l'EPFNA en cas d'effondrement des murs qui menacent d'emporter les mitoyennetés. Ces travaux ont débuté en juin 2024 et se sont achevés en décembre 2024.

A l'issue de ces travaux, il est prévu de céder le bien à la Ville au prix de revient avant le 31/12/2025.

### Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - St-Maixent-l'École - Impasse des Essarts (au 03/03/2025)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Coûts d'acquisitions	10 000,00 €	Régularisation assurance	142,19 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, agence)	989,42 €	Prorata taxe foncière	563,30 €
Travaux de sécurisation	398 311,40 €	Minoration foncière EPFNA (votée en 2024)	140 000,00 €
Travaux désamiantage	11 139,89 €	Minoration foncière complémentaire EPFNA	83 000,00 €
Honoraires travaux	24 540,00 €		
Impôts fonciers	0,00 €		
Assurance	1 893,35 €		
Autres frais de portage	51,58 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>446 925,64 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>223 705,49 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>223 220,15 €</b>

### Besoins en financement / Raison du déficit :

Entre la fin des études opérationnelles (remise du DCE en mars 2022) et le démarrage du chantier (août 2023), l'état de dégradation du site s'est considérablement aggravé et menace de ruine une partie des mitoyennetés. La modification de la solution technique envisagée initialement mais devenue obsolète, a conduit à la conclusion d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre pour des études supplémentaires. Une sécurisation d'urgence du site est apparue toutefois nécessaire.

Face à l'urgence à réaliser les travaux de sécurisation, l'EPFNA a ainsi fait le choix de mandater un nouveau maître d'œuvre spécialisé dans ce genre de travaux qui a proposé une mission d'un montant total de 24 540 €

HT.

Depuis l'issue de la phase de consultation des entreprises en mai 2023, et en raison de l'état de dégradation du bâtiment, ces travaux de sécurisation ont été estimés à 339 525 € HT en juin 2024. Cela représentait alors un surcoût de l'ordre de 140 000 € (travaux et maîtrise d'œuvre) par rapport aux estimations de mai 2023.

Ce bâtiment se dégradant de plus en plus, l'EPFNA a pris le parti, malgré le coût important, de poursuivre les travaux de sécurisation d'urgence. En effet, en tant que propriétaire, les risques sont supportés par l'EPFNA en cas d'effondrement des murs qui menacent d'emporter les mitoyennetés. Ces travaux ont débuté en juin 2024 et se sont achevés en décembre 2024.

Par une délibération en date du 9 octobre 2024 (CA-2024-046), le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 140 000 € pour cette opération.

Au 03/03/2025, l'ensemble des travaux réalisés par l'EPFNA sur ce bien a coûté au total 433 991,29 € HT (montant engagé) dont 11 139,89 € HT de travaux de désamiantage, 398 311,40 € HT de travaux de sécurisation et 24 540 € HT d'honoraires de maîtrise d'œuvre.

Au regard des coûts importants de travaux de sécurisation d'urgence réalisés par l'EPFNA et de leur complexité, il est proposé au Conseil d'Administration d'attribuer une minoration foncière complémentaire d'un montant de 83 000 €, s'ajoutant aux 140 000 € de minoration préalablement attribués par le Conseil d'Administration, soit 223 000 € au total sur cette opération. Ce montant représente environ 50 % du reste à charge de la Ville.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA, soit 356 976,12 €.

#### **Proposition au Conseil d'administration :**

**Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration complémentaire sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 83 000 € sur cette opération, soit 223 000 € au total, afin de prendre en charge une partie du coût des travaux.**



- **Object de l'avenant : Avenant n° 6 d'intégration minoration**
- **Objet:** Octroi d'une minoration complémentaire d'un montant de 83 000 € venant s'ajouter aux 140 000 € de minoration préalablement attribuée par le CA le 09/10/2024 (CA-2024-046), soit 223 000 € au total.
  
- Convention n° 79-21-084 signée le 24/08/2021
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 28/07/2016
- Échéance convention : 31/12/2025
  
- Montant engagement financier convention : 950 000 € (inchangé)
  
- Périmètre : inchangé
  
- Signataires : Saint-Maixent-l'École / CCHVS / EPFNA
- Garantie financière : Ville de Saint-Maixent-l'École



**Identification du bien:** Impasse des Essarts - Centre-ville – Ancienne pizzeria en très dégradé après un incendie et adossé à un bâti historique\_ acquise en 2016 (surface cadastrale : 231 m<sup>2</sup>)



# Avenant n°6 d'intégration de minoration\_Revitalisation du centre-ville – St-Maixent-l'École – Bilan du portage

## Justification de l'avenant :

Bilan prévisionnel - St-Maixent-l'École - Impasse des Essarts (au 03/03/2025)			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Coûts d'acquisitions	10 000,00 €	Régularisation assurance	142,19 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, agence)	989,42 €	Prorata taxe foncière	563,30 €
Travaux de sécurisation	398 311,40 €	Minoration foncière EPFNA (votée en 2024)	140 000,00 €
Travaux désamiantage	11 139,89 €	Minoration foncière complémentaire EPFNA	83 000,00 €
Honoraires travaux	24 540,00 €		
Impôts fonciers	0,00 €		
Assurance	1 893,35 €		
Autres frais de portage	51,58 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>446 925,64 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>223 705,49 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>223 220,15 €</b>



## Planning :

2<sup>ème</sup> semestre 2025 : cession du bien à la Ville

## Rappel du programme :

Bien nécessitant des travaux de sécurisation d'urgence comprenant le désamiantage, la pérennisation des ouvrages et la mise en place de dispositifs de confortement.

Travaux réalisés entre juin et décembre 2024 pour un total de 433 991,29 € HT.

Au regard des coûts importants de travaux de sécurisation d'urgence réalisés par l'EPFNA et de leur complexité, le CA de l'EPFNA (09/10/2024) a attribué une minoration de 140 000 €.

Il est proposé au CA d'attribuer une minoration complémentaire de 83 000 € pour cette opération, soit 223 000 € au total, correspondant à environ 50% du reste à charge de la Ville.



**AVENANT N° 6 D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE  
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 79-21-084**

**POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE (79),**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUT VAL DE SEVRE,**

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

**ENTRE**

**La Commune de Saint-Maixent-l'École**, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – BP 34 - 79403 SAINT-MAIXENT-L'ÉCOLE Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Stéphane BAUDRY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du .....  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

**La Communauté de communes Haut Val de Sèvre**, dont le siège est situé 7 boulevard de la Trouillette – 79400 Saint-Maixent-l'École, représentée par son Président, Monsieur **Daniel JOLLIT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du .....  
Ci-après dénommée « la Communauté de communes » ou « la CdC »

**d'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur **Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2025-..... en date du 12 juin 2025,  
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Maixent-l'École, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvres et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 24 août 2021 une convention opérationnelle (annexe n°1) relative à trois sites de projet dont la maîtrise foncière a été assurée par l'EPFNA.

L'ilot situé aux 1, 3, 5 et 7 rue Taupineau dans le centre-ville de Saint-Maixent-l'École, cadastré AP 382, 383, 384 et 385 d'une surface totale de 310 m<sup>2</sup>, a été cédé au bailleur social Immobilière Atlantic Aménagement (IAA) le 17 novembre 2022 pour la somme de 195 866,70 € HT déduction faite de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par le Conseil d'administration de l'EPFNA qui a été inscrite par voie d'avenant n°1 à la convention signée le 19 janvier 2022 (annexe n°2). Le projet consiste en l'aménagement de 2 grandes cases commerciales en rez-de-chaussée d'une surface totale utile d'environ 205 m<sup>2</sup> et de 6 logements locatifs sociaux aux étages de type T2 et T3 (3 PLUS, 2 PLAI et 1 PLS). Ce projet permet ainsi de poursuivre la redynamisation du centre-ville de Saint-Maixent-l'École.

Un autre site, sis 53 rue Chalon cadastré AP 1189 et 1255, a été acquis par l'EPFNA en novembre 2017. Il s'agit d'un ancien restaurant nommé « Le Nil ». Le projet initial consistait en la déconstruction de l'immeuble dans le but de créer un parc public afin d'ouvrir cette rue qui est très dense au niveau des constructions. Cependant, les études préalables menées par l'EPFNA ont montré que le coût d'une démolition est complètement disproportionné par rapport au gain sur la qualité des espaces publics. L'hypothèse d'une réhabilitation du bien a ainsi été reconsidérée. Ce bien a été intégré à la future convention ORT dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain. Il a été cédé à la Commune le 6 septembre 2024 pour la somme de 139 683,57 € HT.

Enfin, l'EPFNA maîtrise également un autre site, cadastré AP 476 et 480, sis impasse des Essarts et de la Ville Dieu, acquis en 2016, qui fait actuellement l'objet d'une réflexion par la Commune sur son devenir. Le projet initial consistait à démolir ce bâtiment en ruine afin de mettre en valeur l'immeuble mitoyen appartenant à la Commune (Hôtel Chauray), ainsi que le square du 550<sup>ème</sup> anniversaire. Cependant, suite aux échanges avec l'ABF, le devenir de ce bien nécessite d'être reconsidéré. C'est pourquoi il a été intégré par la Commune dans la convention ORT dans le cadre de Petite Ville de Demain en vue d'initier un projet.

En raison de l'état du bâtiment, et dans l'attente de l'engagement d'un projet, la Commune de Saint-Maixent-l'École a souhaité que l'EPFNA mène des travaux de sécurisation du bien comprenant le désamiantage, la pérennisation des ouvrages et la mise en place de dispositifs de confortement.

Un premier chiffrage de la maîtrise d'œuvre a estimé l'ensemble de cette mission de sécurisation à hauteur de 145 000 € HT (études préalables, études opérationnelles, travaux, frais divers de maîtrise d'œuvre et aléas).

Par un avenant n°2 signé le 13 janvier 2023 (annexe n°3), l'engagement financier global au titre de la convention a été augmenté de 150 000 € HT afin de prendre en compte ces travaux de sécurisation.

A l'issue de la phase de consultation des entreprises, il s'est avéré que l'estimation initiale de la maîtrise d'œuvre a été sous-estimée. Un avenant n°3 à la convention a dû être signé le 21 juillet 2023 (annexe n°4) afin d'augmenter l'engagement financier à hauteur de 800 000 € pour prendre en compte le montant estimatif des travaux de sécurisation.

Pour le moment, l'EPFNA a réalisé des travaux de désamiantage pour un montant de 90 829 € HT.

Entre la fin des études opérationnelles (remise du DCE en mars 2022) et le démarrage du chantier (août 2023), l'état de dégradation du site s'est considérablement aggravé et menaçait de ruine une partie des mitoyennetés. La modification de la solution technique envisagée initialement mais devenue obsolète, a conduit à la conclusion d'un avenant au marché de maîtrise d'œuvre pour des études supplémentaires. Une sécurisation d'urgence du site est apparue toutefois nécessaire.

Face à l'urgence à réaliser les travaux de sécurisation, l'EPFNA a ainsi fait le choix de mandater un nouveau maître d'œuvre spécialisé dans ce genre de travaux qui a proposé une mission d'un montant total de 24 540 € HT.

Depuis l'issue de la phase de consultation des entreprises en mai 2023, et en raison de l'état de dégradation du bâtiment, ces travaux de sécurisation ont été estimés à 339 525 € HT en juin 2024. Cela représentait alors un surcoût de l'ordre de 140 000 € (travaux et maîtrise d'œuvre) par rapport aux estimations de mai 2023.

Un avenant n°4 à la convention signé le 17 octobre 2024 (annexe n°5) a eu pour objet d'augmenter l'engagement financier à hauteur de 950 000 € afin de prendre en compte le montant estimatif des travaux de sécurisation (éventuels aléas compris) et de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025, le temps que la Commune procède au rachat du bien sis impasse des Essarts auprès de l'EPFNA une fois les travaux de sécurisation réalisés.

Ce bâtiment se dégradant de plus en plus, l'EPFNA a pris le parti, malgré le coût important, de poursuivre les travaux de sécurisation d'urgence. En effet, en tant que propriétaire, les risques étaient supportés par l'EPFNA en cas d'effondrement des murs qui menaçaient d'emporter les mitoyennetés. Ces travaux ont débuté en juin 2024 et se sont achevés en décembre 2024.

En parallèle, un avenant n°5 à la convention a été signé le 17 janvier 2025 (annexe n°6) afin de définir les conditions d'octroi de la minoration foncière de 140 000 € attribuée par le Conseil d'Administration du 9 octobre 2024.

Au 03/03/2025, l'ensemble des travaux réalisés par l'EPFNA sur ce bien a coûté au total 433 991,29 € HT (montant engagé) dont 11 139,89 € HT de travaux de désamiantage, 398 311,40 € HT de travaux de sécurisation et 24 540 € HT d'honoraires de maîtrise d'œuvre.

Au regard des coûts importants de travaux de sécurisation d'urgence réalisés par l'EPFNA et de leur complexité, le Conseil d'Administration du 12 juin 2025 a attribué une minoration foncière complémentaire d'un montant de 83 000 €, s'ajoutant aux 140 000 € de minoration préalablement attribués par le Conseil d'Administration, soit 223 000 € au total sur cette opération. Ce montant représente environ 50 % du reste à charge de la Ville.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière complémentaire, conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 12 juin 2025.

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

**ARTICLE 1 - Octroi d'une minoration foncière complémentaire sur l'opération « Travaux de sécurisation - Impasse des Essarts à Saint-Maixent-l'École »**

**ARTICLE 1.1 - Objet de la minoration foncière**

La demande de minoration foncière complémentaire a pour objet de permettre la prise en charge d'une partie du coût des travaux de sécurisation sur la propriété cadastrée AP n° 476 et 480 sise impasse des Essarts et de la Ville Dieu à Saint-Maixent-l'École.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Petite Ville de Demain dont la Commune de Saint-Maixent-l'École est intégrée.

**ARTICLE 1.2 - Montant de la minoration attribué par le Conseil d'administration**

Par une délibération en date du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 140 000 € pour l'opération de travaux de sécurisation sur la propriété sise impasse des Essarts et de la Ville Dieu, commune de Saint-Maixent-l'École.

Par une délibération en date du 12 juin 2025, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière complémentaire pour cette opération.

Le montant de minoration complémentaire proposé au Conseil d'Administration était de 83 000 € HT, soit 223 000 € de minoration foncière au total, ce qui représente environ 50 % du montant prévisionnel du reste à charge de la collectivité.

### **ARTICLE 1.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière**

Compte tenu du niveau de dépenses prévisionnelles engagées par l'EPFNA en fin de portage (446 925,64 € HT engagés) sur cette opération et du montant de travaux de sécurisation du bien sis impasse des Essarts et de la Ville Dieu (398 311,40 € HT), le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration complémentaire sur ses fonds propres d'un montant de 83 000 € venant s'ajouter aux 140 000 € de minoration préalablement attribués, soit 223 000 € permettant de couvrir une partie du coût des travaux.

De fait, le montant de 223 000 € de minoration représente donc environ 50 % du reste à charge prévisionnel de la Commune. Le reste à charge de la Commune s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 223 220,15 € HT. Il sera dû lors de la cession du bien devant intervenir avant l'échéance de la convention, soit avant le 31 décembre 2025.

### **ARTICLE 1.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base du coût des travaux de sécurisation réalisés par l'EPFNA, au moment de la cession du bien sis impasse des Essarts et de la Ville Dieu au profit de la Commune de Saint-Maixent-l'École.

Bien qu'il n'y ait à ce jour aucun projet sur ce site, la mobilisation de la minoration foncière d'un montant total de 223 000 € permettra de céder le foncier à la Commune de Saint-Maixent-l'École et ainsi de clore ce dossier pour lequel l'EPFNA est mobilisé depuis 2016.

La Commune de Saint-Maixent-l'École s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

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

- Cession du foncier à la Commune de Saint-Maixent-l'École : au plus tard le 31 décembre 2025, date d'échéance de la convention.

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

La Commune de Saint-Maixent-  
l'École représentée par son Maire

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

La Communauté de communes  
Haut Val de Sèvre représentée par  
son Président

**Stéphane BAUDRY**

**Sylvain BRILLET**

**Daniel JOLLIT**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 79-21-084

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

Annexe n°4 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

Annexe n°5 : Avenant n°4 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

Annexe n°6 : Avenant n°5 à la convention opérationnelle n° 79-21-084

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-049

#### Avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle N°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

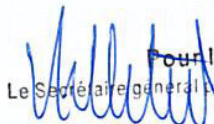
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle N°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2025 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la CC DU BASSIN DE MARENNES
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 40 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-18-072, de l'opération n°1718072001, pour résorber une friche polluée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

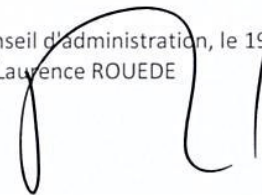
10 JUIL. 2025

  
Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

Laurence ROUEDE



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières sur fonds propres

##### ➤ La minoration foncière

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPFNA. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018, ainsi que dans le PPI 2023-2027 approuvé par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPFNA provient de la fiscalité (TSE). Il s'agit donc d'une mobilisation de fonds propres de l'EPFNA. Chaque année, l'EPFNA budgète une enveloppe qui peut être allouée à plusieurs projets sans être limitée à un secteur géographique. Grâce à ce fonds de minoration foncière, l'EPFNA contribue à l'émergence de projets difficiles dans les centres-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines ou dans la reconquête de friches industrielles dans le cadre d'une analyse économique du projet. Le coût de revient du portage de l'EPFNA, au moment de la cession du foncier, s'en retrouve diminué.

A noter qu'avant 2020, il existait également un fonds de minoration « travaux ». Ce fonds de minoration était destiné à la prise en charge, sur les fonds propres de l'EPFNA, d'une partie voire la totalité des coûts de travaux sur certaines opérations complexes en centres-bourgs ou sur des friches industrielles notamment.

Ce fonds de minoration est désormais combiné au fonds de minoration foncière. Depuis 2020, il n'existe donc plus de différenciation entre les minorations (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### ➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2024

Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'administration. Elles sont proposées au cas par cas et en fonction d'un bilan d'opération sommaire à l'appui.

Le Directeur Général décide, au moment de la signature de la promesse de vente avec un opérateur ou de la cession, d'imputer jusqu'à hauteur maximum de la minoration votée. Le Directeur Général peut donc mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général de l'opération. Les minorations sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé, lors de sa séance du 24 septembre 2019 et modifié par la délibération CA-2020-029 du 24 novembre 2020, la mise en place du principe d'un reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération).

### ➤ Nouvelles demandes de minorations foncières

De nouvelles demandes de minorations foncières sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets en renouvellement urbain. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets sont présentés sommairement dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche de minoration détaillée spécifique présentée au conseil d'administration avec leur avenant associé :

- 1) Avenant n°4 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°17-18-035 entre la commune de Châtelailon-Plage, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPFNA
- 2) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration foncière, de prorogation et de modification financière à la convention opérationnelle n°33-17-072 entre la commune d'Eyrans, la Communauté de communes de l'Estuaire et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration de minoration sur fonds propres de la convention opérationnelle n°33-19-028 pour la redynamisation du centre-ancien de Castillon-la-Bataille entre la Commune de Castillon-la-Bataille, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA
- 4) Avenant n°6 d'intégration de minoration foncière à la convention opérationnelle n°79-21-084 pour la revitalisation du centre-ville entre la commune de Saint-Maixent-l'Ecole, la communauté de communes Haut Val de Sèvre et l'EPFNA
- 5) Avenant n°3 d'intégration de minoration à la convention opérationnelle N°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

Conformément au règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minorations foncières attribuées sur les fonds propres de l'EPFNA, des projets d'avenant sont soumis à l'approbation du conseil d'administration pour intégrer les minorations proposées à la convention liant l'EPFNA à la commune bénéficiaire. Le projet d'avenant indique le montant de la minoration, les modalités et les conditions de sa mise en œuvre.

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

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

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

## Conseil d'administration du 12/06/2025

### Minoration foncière sur fonds propres

Convention n°17-18-072

CC DU BASSIN DE MARENNES-REQUALIFICATION DE LA ZONE ARTISANALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES  
Opération n°1718072001

#### Convention :

Commune d'intervention : 17320 MARENNES HIERS BROUAGE (17-Charente-Maritime)

EPCI : CC du Bassin de Marennes

Élu référent : Président du conseil communautaire, M Patrice BROUHARD

Vote initial : 31/08/2018

Avenant 1 - durée : 07/12/2023

Avenant 2 - durée : 27/12/2024

Montant Plafond : 3 000 000 € Date prévue de fin de convention : 31/12/2025

Montant engagé dépenses HT : 1 880 812,36 €

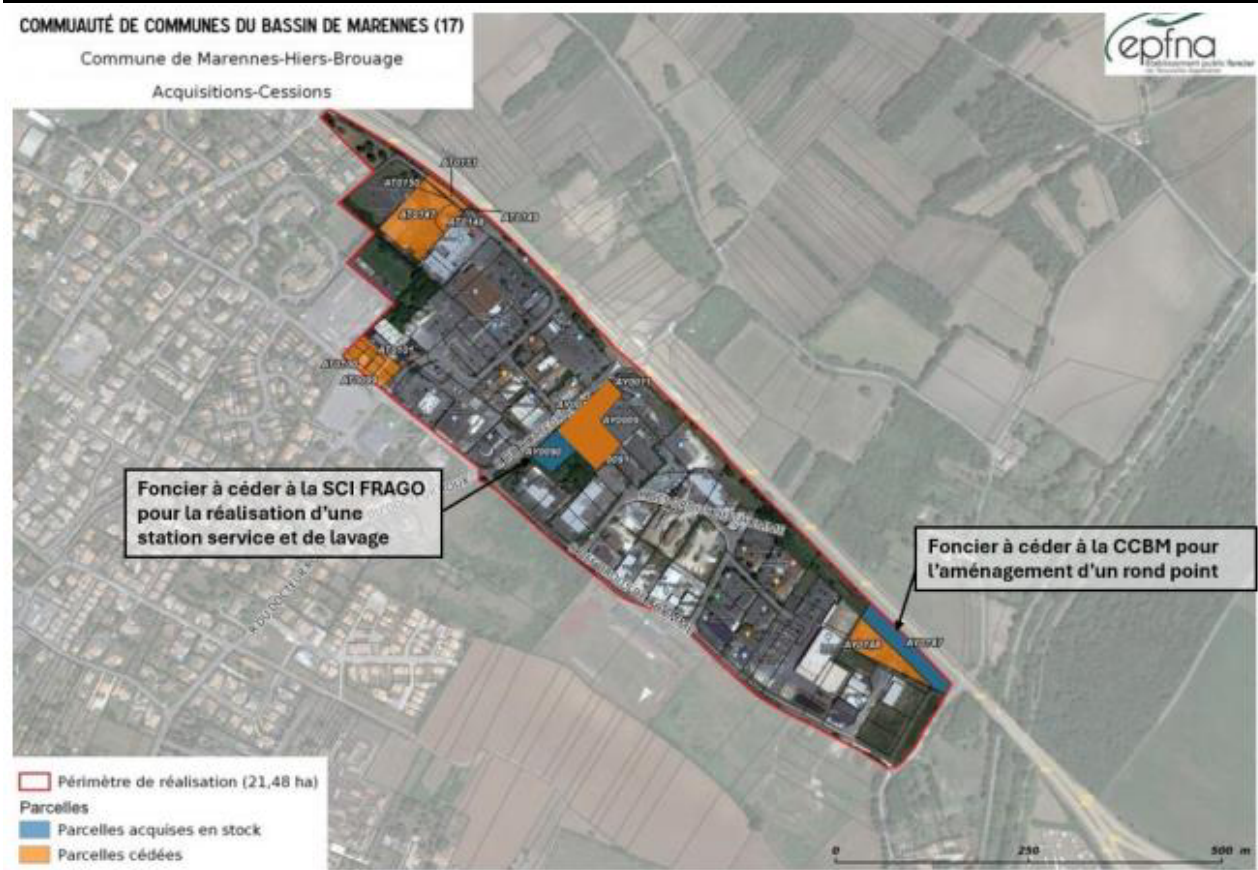
Montant restant HT : 1 119 187,64 €

Montant facturé dépenses HT : 1 880 812,36 €

#### Contexte :

L'EPFNA est intervenue dans le cadre de la requalification de la ZAE des Grossines à Marennes. L'objectif a été de procéder à la requalification du foncier en réhabilitant et en optimisant l'existant sans artificialiser de nouvelles terres. Le site, initialement développé autour d'un noyau commercial, souffrait d'un manque de cohérence et d'homogénéité. L'EPFNA a acquis la maîtrise foncière des terrains ciblés, et à ce jour, finalise la cession des deux derniers fonciers restants : - La cession de la parcelle AY 146 à la SCI FRAGO pour une station-service et de lavage d'un montant de 133 800€ HT. La PSV est en cours de rédaction auprès des notaires et la signature devrait intervenir au courant du mois de juin pour une réitération en octobre 2025. - La cession de la parcelle AY 147 à la CCBM pour l'aménagement de la voirie (rond-point).

Références	Foncier	Acquisition	Cession
AY 9-10-11- 145 (90p)	5 007 m <sup>2</sup> (maison d'habitation + terrain)	Acquis en 2019 par voie de préemption - 400 000 € HT	Cédé en 2023 à la SCI SACHAME pour la construction d'une chaîne de restauration rapide (BURGER KING)
AY 91	1 367 m <sup>2</sup> (terrain enclavé)	Acquis en 2023 par voie amiable - 30 800 € HT	Cédé en décembre 2024 à la SCI SACHAME pour la création du parking du Burger King
AY 146	1 484 m <sup>2</sup> de terrain nu	Acquis le 10/12/2019 par voie de préemption	Cession prévue en 2025 à un porteur de projet en 2025 pour la réalisation d'une station service
AT 99-100-101		Acquis à l'amiable par l'EPFNA en 2019 pour 230 000 € HT	cédé à la CdC en 2021 pour 233 404,07 € HT.
AY 41	6 187 m <sup>2</sup> comprenant un terrain	acquis à l'amiable en 2019 à 306 000 € HT par l'EPFNA - diviser en AY 147 et 148	Foncier AY 148 cédé à la SCI DOUDOU en 2023 pour 262 074 € HT (2818 m <sup>2</sup> ) Foncier AY 147 : Cession prévue à la CCBM en 2025 pour 51000 € HT (3347 m <sup>2</sup> ) pour l'aménagement de la voirie (Rond Point)
AT 148-149	815 m <sup>2</sup> (bâtiment à usage professionnel et local technique)	acquis en 2018 par préemption à 120 000 €	Cession : en Janvier 2023 pour 850 000 € HT pour la création d'un surfshop avec atelier de fabrication, personnalisation de planches de surf, espace de vente et de détente, parking et skatepark
AT 147-150-151	5 685 m <sup>2</sup> (ensemble immobilier de 3 blocs)	acquis en 2021 par amiable à 673 000 €	



### Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte :

Le projet de requalification de la ZAE des Grossines à Marennes, porté par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes avec l'appui de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, constitue un exemple emblématique d'opération de requalification économique et urbaine sur un territoire à moyens limités mais à fort potentiel stratégique.

Inscrite dans une logique de reconnexion urbaine, de mixité fonctionnelle et de sobriété foncière, l'opération visait à revitaliser une zone d'activité vieillissante de 20 ha en y réintroduisant des fonctions urbaines, des services à la population, et une diversité économique, tout en intégrant des exigences fortes de qualité architecturale, d'aménagement, et de durabilité.

### Bilan prévisionnel du projet :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	1 844 793,07	1 699 870,33	1 699 870,33	0,00
08-Subventions	40 000,00	0,00	0,00	0,00
09-Produits de Gestion	40,00	40,00	40,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	710,09	0,00	0,00	0,00
90-Recettes à Ventiler	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1 885 543,16</b>	<b>1 699 910,33</b>	<b>1 699 910,33</b>	<b>0,00</b>
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	1 110,00	1 110,00	1 110,00	0,00
02-Maitrise Foncière	1 818 879,77	1 818 879,77	1 818 879,77	15,00
03-Travaux et Honoraires	13 145,00	13 145,00	13 145,00	0,00
04-Frais de Gestion	52 408,39	47 677,59	47 677,59	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
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 885 543,16</b>	<b>1 880 812,36</b>	<b>1 880 812,36</b>	<b>15,00</b>
	<b>Marge net</b>	<b>0,00</b>	<b>-180 902,03</b>	<b>-180 902,03</b>
	<b>(% marge / CA)</b>	<b>(0,00%)</b>	<b>(-10,64%)</b>	<b>(-10,64%)</b>
				<b>-15,00</b>

### Besoins en financement / Raison du déficit :

Le projet de requalification de la ZAE a été exemplaire à plusieurs titres notamment par des actions menées en matière d'optimisation foncière, de cohérence des vocations économiques, de qualité du bâti, de stationnement mutualisé, d'abords paysagers, de requalification des voiries et espaces publics, de cheminements piétonniers, de liaisons assurées vers des équipements ou des zones d'habitation (nouveau éco-quartier) dans un enjeu de reconnecter la ZAE à la ville. Elle constitue un modèle de reconversion économique et de recyclage foncier, sur un territoire disposant de moyens financiers et humains contraints.

La minoration sollicitée vise donc à valoriser l'exemplarité de la démarche, et à permettre l'achèvement d'un projet qui aura pleinement rempli les objectifs fixés en matière de sobriété foncière et de redynamisation économique locale.

Budget prévisionnel - Convention "ZAE les Grossines" Marennes			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Assurances	8 849,20 €	Assurances	1 140,59 €
Autres frais d'acquisition	28 479,59 €	Cession Opérateur CARDINAL IMMO MARENNES	850 000,00 €
Autres frais d'études	3 199,00 €	Cession Opérateur SCI DOUDOU	262 074,00 €
Coût d'achat	1 759 800,00 €	Cession Opérateur SACHAME	282 000,00 €
Frais accessoires	408,39 €	Cession collectivité	233 404,07 €
Frais d'huissier	132,56 €	Cession SACHAME pour parking Burger King	61 515,00 €
Frais d'études	1 110,00 €	Impôts fonciers	10 877,26 €
Frais de notaire	25 468,62 €	Autre produits	40,00 €
Honoraires Bureau d'Etudes	12 930,00 €	*Cession SCI FRAGO pour station service	133 800,00 €
Honoraires avocats sur acquisition	1 800,00 €	*Cession Collectivité (AT 147)	14 000,00 €
Impôts fonciers	38 420,00 €		
Travaux	215,00 €		
*Assurances prévisionnelles	6 000,00 €		
*taxes foncières prévisionnelles	1 550,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 888 362,36 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 848 850,92 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>39 511,44 €</b>

**Proposition au Conseil d'administration :**

Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 40 000 € sur cette opération, afin de réduire le reste à charge collectivité et de valoriser l'exemplarité de l'opération.



**AVENANT n°3 D'INTEGRATION DE MINORATION FONCIERE A LA  
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-072**

**DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION DE LA ZONE  
ARTISANALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES A MARENNES (17)**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES**

**LA COMMUNE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE**

**ET**

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

**Entre**

**La Communauté de Communes du Bassin de Marennes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 24 rue Dubois Meynardie - 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE représentée par Monsieur **Patrice BROUHARD**, son Président, dûment habilité par délibération n° XXXXXXX du Conseil Communautaire du XXXXXX, ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou "**la CdC**" ;

**La Commune de Marennes-Hiers-Brouage** dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa Maire, **Madame Claude BALLOTEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° XXXXXXX du conseil municipal en date du XXXXXXX, Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**Et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex- représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération n°CA-2025- en date du XXXX, Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

**d'autre part**

*Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-18-072 entre la CdC Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA*

Paraphes

1

## PRÉAMBULE

La Communauté de Communes (CdC) du Bassin de Marennes et la Commune de Marennes ont signé une convention opérationnelle de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 31 août 2018. Cette convention a fait l'objet d'un avenant de prorogation de la durée de la convention en date du 07/12/2023, un second avenant a par la suite prorogé de nouveau les délais de la convention au 31/12/2025.

D'une superficie de 6,8 hectares, la zone des Grossines est un site stratégique tant par sa superficie et sa localisation que par les activités proposées ou encore les emplois qu'elle génère. Pour autant, au moment de la création de ce partenariat, la zone était peu valorisante. Le site manquait d'homogénéité des formes urbaines et des activités proposées, ainsi que d'aménagements publics. L'intervention de l'EPFNA vise ainsi à permettre la requalification des espaces de la zone, à favoriser le renouvellement économique et à recycler des biens vacants depuis plusieurs années.

Pour se faire, depuis 2018, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 emprises foncières, représentant une surface totale de 21 598 m<sup>2</sup> pour 1 767 000 € HT.

Le projet de requalification de la ZAE a été exemplaire à plusieurs titres notamment par des actions menées en matière d'optimisation foncière, de cohérence des vocations économiques, de qualité du bâti, de stationnement mutualisé, d'abord paysagers, de requalification des voiries et espaces publics, de cheminements piétonniers, de liaisons assurées vers des équipements ou des zones d'habitation (nouveau éco-quartier) dans un enjeu de reconnecter la ZAE à la ville. Elle constitue un modèle de reconversion économique et de recyclage foncier, sur un territoire disposant de moyens financiers et humains contraints.

Dans ce contexte et pour valoriser l'exemplarité reconnue de cette opération, le présent avenant vise à définir les conditions d'octroi d'une minoration foncière sur fonds propres conformément aux dispositions adoptées au Conseil d'Administration de l'EPFNA le +++ 2025.

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

### **ARTICLE 1 - Octroi d'une minoration foncière complémentaire sur l'opération**

#### **ARTICLE 1.1 - Objet de la minoration foncière**

La présente demande de minoration foncière a pour objectif de permettre l'aboutissement de l'opération de requalification de la zone d'activités économiques des Grossines, portée depuis 2018 par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, en partenariat avec l'EPFNA.

L'intervention de l'EPFNA a permis de transformer une zone d'activités vieillissante en un tissu économique renouvelé, ancré dans son environnement urbain, avec une forte qualité des aménagements et une diversité d'acteurs économiques.

Les interventions ont permis :

- l'installation d'une pharmacie, d'un laboratoire d'analyse et d'une étude notariale après une rétrocession du foncier à la CdC le 11 avril 2021 pour la création de cellules commerciales et de services, ainsi qu'un parking public ;
- la construction d'un showroom commercial après la vente d'une emprise foncière à un porteur de projet le 25 mai 2023.

*Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n°17-18-072 entre la CdC Bassin de Marennes, la Commune de Marennes et l'EPFNA*

Paraphes

2

- la création d'un atelier de fabrication de planches de surf haut de gamme, un surfshop, un bar snacking, un espace de co-working et une piste d'entraînement aux sports de glisse après la vente de deux emprises foncières à un porteur de projet le 10 février 2023.
- la concrétisation d'un projet de restauration rapide ;

Il reste deux emprises foncières dans le stock foncier de l'EPFNA :

- l'une devrait permettre le transfert de la station-service et de lavage actuelle vers cette emprise foncière maîtrisée par l'EPFNA. Compte tenu des enjeux environnementaux liés à ce type de projet et du délai long pour obtenir les autorisations nécessaires, étant une construction ICPE, la cession accuse du retard mais devrait intervenir au courant de l'année 2025.
- Et la dernière devrait faire l'objet d'une rétrocession à la CdC pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'espaces verts et de voirie prévu dans le cadre de la requalification de la zone d'activités économique Les Grossines.

La minoration sollicitée vise donc à valoriser l'exemplarité de la démarche, et à permettre l'achèvement d'un projet qui aura pleinement rempli les objectifs fixés en matière de sobriété foncière et de redynamisation économique locale.

#### **ARTICLE 1.2 - Montant de la minoration attribué par le Conseil d'administration**

Le montant proposé au Conseil d'administration de l'EPFNA s'élève à **40 000 € HT**.

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

#### **ARTICLE 1.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière**

À la date du 26 mai 2025, le montant total des dépenses engagées par l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour l'opération de requalification de la ZAE des Grossines s'élève à **1 880 812,36 € HT**, incluant les acquisitions foncières, les frais d'actes, les études et frais de gestion associés. Les recettes issues des cessions déjà réalisées atteignent **1 701 050,92 € HT**, soit un différentiel de **179 761,44 € HT**.

Deux emprises restent à céder. La première, cadastrée AY 146, est destinée à accueillir un projet de station de lavage porté par la SCI Frago. La cession de ce lot, prévue en décembre 2025, fait actuellement l'objet d'une promesse synallagmatique de vente en cours de rédaction. Le montant de cette cession est estimé à **133 800 € HT**.

La seconde emprise (parcelle AY 147) sera rétrocédée à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes dans le cadre d'un aménagement d'espaces publics (voirie et espaces verts), identifié comme un complément opérationnel essentiel à la requalification du secteur. Son prix de vente sera déterminé sur la base du **reste à charge collectivité**.

La minoration demandée permet donc de compenser partiellement le déficit résiduel de l'opération dans un souci de valorisation de l'effort engagé par un territoire à moyens contraints au service d'un projet structurant.

**ARTICLE 1.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera déduite du prix de vente de la parcelle AY 147 à la collectivité.

Une facture d'apurement pourrait être transmise après la date de fin de la convention, la Communauté de Communes du Bassin de Marennes s'engage à prendre à sa charge cette éventuelle facture d'apurement.

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

- Cession du foncier à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes : au plus tard le 31 décembre 2025, date d'échéance de la convention.

***Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-072 demeurent inchangées.***

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
du Bassin de Marennes

Représentée par son  
Président,

La Commune de Marennes-Hiers-  
Brouage,

Représentée par sa Maire,

**Patrice BROUHARD**

**Claude BALLOTEAU**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUHNES**  
n° 2024/384 en date du 28 novembre 2024.

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-23-072 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-23-072
- Règlement d'intervention de l'EPFNA

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-050

#### Annulations de minorations SRU

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 rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 150 000 € attribuée par la délibération n°CA-2016-56, au Conseil d'administration du 27 septembre 2016 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer.
- VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 250 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-09, au Conseil d'administration du 28 février 2017 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer.
- VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 50 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-94, au Conseil d'administration du 13 décembre 2017 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer.

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 des affaires régionales

Sylvain PELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

#### Annulations de minorations SRU

##### **MINOSRU-2016-04**

VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 150 000 € attribuée par la délibération n°CA-2016-56, au Conseil d'administration du 27 septembre 2016 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer. Aucun opérateur n'ayant été trouvé pour les fonciers concernés, ces derniers ont été cédés à un particulier. La convention est arrivée à échéance le 31/12/2022.

##### **MINOSRU-2017-02**

VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 250 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-09, au Conseil d'administration du 28 février 2017 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer. Aucun opérateur n'ayant été trouvé pour les fonciers concernés, ces derniers ont été cédés à un particulier. La convention est arrivée à échéance le 31/12/2022.

##### **MINOSRU-2017-05**

VALIDE l'annulation de la minoration SRU d'un montant de 50 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-94, au Conseil d'administration du 13 décembre 2017 pour la convention n°17-15-029 avec la commune de Vaux-sur-Mer. Aucun opérateur n'ayant été trouvé pour les fonciers concernés, ces derniers ont été cédés à un particulier. La convention est arrivée à échéance le 31/12/2022.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- *OSA*

#### Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre

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

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

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

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

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

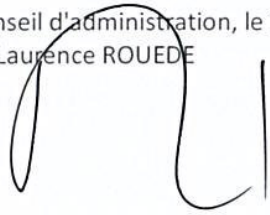
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 275 000 €, dans le cadre de la convention n°17-24-137, pour l'opération n°1724137001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

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

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

Laurence ROUEDE  
  
)

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minoration SRU

#### 1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

#### 2. Nouvelles demandes de minoration SRU

De nouvelles demandes de minoration SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre
- 2) Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux
- 3) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac
- ~~4) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Franklin retiré de l'ordre du jour~~
- 5) Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle
- 6) Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief
- 7) Attribution d'une minoration SRU à Angoulême (16) – opération Ilot du port -> sujet ajouter après l'envoi de l'ordre du jour

Annexe(s) : *Fiches minoration correspondantes*

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Royan (17) Convention n°17-24-137	Ilot Saint Pierre n°1724137001	200 logements dont 120 LS	275 000 €	400 000€		400 000€
Ussac (19) Convention n°19-24-002	Opérations "Parc des sports" et "Les Jardonnies" N°1924002001	38 logements LLS réparties dans deux opérations	300 000 €	300 000 €	0 €	300 000 €
La Teste-De-Buch (33) Convention n°33-24-034	Ilot Dignac n°33-24-034-001	Réalisation de 29 logements dont 15 LLS, cellules commerciales, à la place d'une friche commerciale, en commune carencée	150 000 €	150 000 €	41 568,31 €	150 000€
Cadaujac (33) Convention n°33-18-087	Ilot rue Charles de Gaulle n°3318087001	Réhabilitation de l'îlot, 50 logements locatifs sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune	68 000 €	299 968,05€	0€	299 968,05€
Aiffres (79) Convention n°79-19-142	Le petit fief N°7919142001	Réalisation d'une opération de logements comprenant 20 logements locatifs sociaux	100 000 €	100 000 €	62 525,98 €	100 000 €
Angoulême Convention n°16-12-019	Ilot du port N°16-12-019-002	Réalisation d'une opération de logements comprenant 90 logements locatifs sociaux	742 500 €	742 500 €	52 353 €	742 500 € SRU (+ 700 000 € mino fonds propres)
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 12/06/2025</b>			<b>1 635 500 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 12/06/2025</b> <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025)</i>			<b>2 253 320,05 €</b>			

## Minoration SRU

Projet : Réalisation d'une opération de logements aidés à Royan – OP Ilot Saint Pierre – 48-50 avenue de Rochefort

ROYAN (17)

Convention n° 17 23 022

### Convention :

Commune d'intervention : 17200 ROYAN (17-Charente-Maritime)

EPCI : CA Royan Atlantique

Élu référent : Maire, M Patrick MARENGO

Vote initial : 24/11/2022

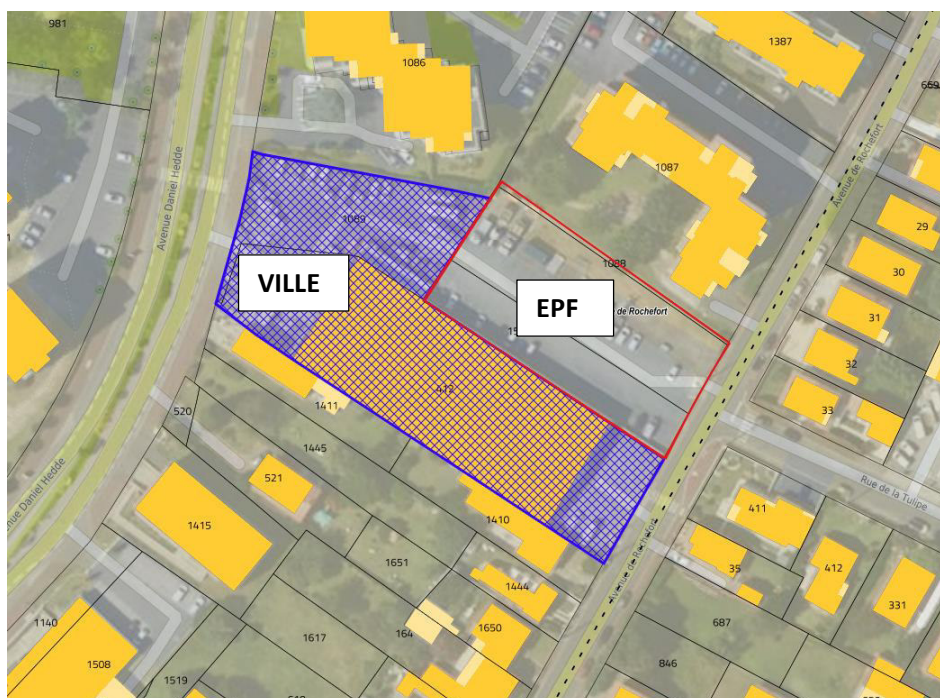
Date prévue de fin de convention : **30/06/2024**

Montant Plafond : **750 000 €**

Montant engagé dépenses HT : **700 170,78 € HT**

### Fonciers

Parcelle	Contenance cadastrale	Zonage PLUi	Propriété
BH 158	12 a 58 ca	UC	EPF
BH 159	07 a 37 ca	UC	EPF
BH 1088	00 a 52 ca	UC	EPF
BH 1089	11 a 21 ca	UC	Ville de Royan
BH 412	29 a 20 ca	UC	Ville de Royan
	<b>60 a 88 ca</b>		



## Projet

La commune est sortie de la carence SRU pour le triennal 2023-2025. Elle reste déficitaire en logements sociaux et a un objectif de production de 427 logements pour 1711 manquants.

La ville de Royan mène une politique volontariste de production de logements sociaux depuis plusieurs années et notamment avec l'intervention de l'EPFNA en maîtrise foncière du bien ci-dessus.

À la suite d'une consultation d'opérateurs menée en 2021, le groupement d'opérateurs « EDEN PROMOTION / SEMDAS a été retenu pour la réalisation de 200 logements dont 120 LLS pour une charge foncière totale de 2 300 000 € TTC répartie comme suit :

- EPFNA : 587 500 € HT – 705 000 € TTC
- VILLE : 1 595 000 € HT – TVA nulle



Le groupement a obtenu son permis de construire et est purgé de tout recours.

Le groupe EDEN Promotion, rencontrant des difficultés structurelles, ne peut plus porter ce projet et à besoin de s'associer à un co-promoteur. Dans le même temps, la SEMDAS, autre membre du groupement, a besoin de retrouver de la trésorerie. Aussi, la SEMDAS a cédé l'intégralité de ses parts de la société de projet à Bouygues Immobilier.

Plusieurs pistes d'optimisation ont été recherchées pour réduire le déficit de l'opération, lié à l'augmentation des coûts des travaux et à la réduction des prix de vente libre et sociaux. Il en ressort un déficit supérieur à 1 M€.

La Ville a accepté de réduire son prix de vente à 1 000 000 €. En complément, elle donne un terrain voisin sur lequel pourra être produit du stationnement.

L'EPFNA a préalablement fait approuver une minoration SRU à hauteur de 125 000 €. Un complément est rendu nécessaire pour boucler le tour de table financier.

Le coût de revient de l'opération s'élève à ce jour à 700 170,78 € HT et n'est pas susceptible d'évoluer à la hausse. L'attribution d'une minoration SRU complémentaire à hauteur de 275 000 € permettrait de réduire le prix de vente à hauteur de 300 170,78€ HT.

## Bilan prévisionnel du projet

Le prix de revient estimé des fonciers EPFNA à ce jour pour la commune est d'environ **700 170,78 € HT**.

Le bilan de l'opération est, à ce jour, le suivant :

## CHARGES

Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Etudes Générales et Stratégiques	0,00	3 047,28	3 047,28	0,00
<b>01-Etudes Générales et Stratégiques</b>	<b>0,00</b>	<b>3 047,28</b>	<b>3 047,28</b>	<b>0,00</b>
Etudes Préalables	0,00	2 180,00	2 180,00	0,00
Coût d'Acquisition	0,00	594 000,00	594 000,00	0,00
Frais de Notaire	0,00	6 491,19	6 491,19	0,00
<b>02-Maîtrise Foncière</b>	<b>0,00</b>	<b>602 671,19</b>	<b>602 671,19</b>	<b>0,00</b>
Travaux Désamiantage et Démolition	0,00	79 674,31	79 674,31	0,00
Travaux Sécurisation et Entretien	0,00	4 200,00	4 200,00	0,00
Honoraires sur Travaux	0,00	3 548,00	3 548,00	0,00
<b>03-Travaux et Honoraires</b>	<b>0,00</b>	<b>87 422,31</b>	<b>87 422,31</b>	<b>0,00</b>
Impôts	0,00	6 230,00	6 230,00	0,00
Autres Frais de Portage	0,00	800,00	800,00	0,00
<b>04-Frais de Gestion</b>	<b>0,00</b>	<b>7 030,00</b>	<b>7 030,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>700 170,78</b>	<b>700 170,78</b>	<b>0,00</b>
Résultat net	0,00	-700 170,78	-700 170,78	0,00

**Besoin en financement**

Le coût de revient du foncier acquis par l'EPFNA s'élève à ce jour à **700 170,78 € HT**.

Compte tenu d'un prix d'acquisition plus élevé que le prix de cession par l'EPFNA et des travaux réalisés sur la parcelle, le déficit financier de ce projet est à hauteur d'environ 125 000 € HT. Les pistes d'optimisations ont déjà été intégrées au projet et à son bilan financier notamment en réduisant les coûts de commercialisation avec de la vente en bloc des logements libres.

**Au titre du fond SRU de l'EPFNA, une minoration foncière complémentaire à hauteur de 275 000 €, permettrait de boucler le tour de table financier avec une répartition de la participation financière entre chaque intervenant au projet.**

**Le montant total de la minoration SRU sur ce projet serait porté à 400 000 €, pour la production de 200 logements dont 120 sociaux.**

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-059

### Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux

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

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

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

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

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 300 000 €, dans le cadre de la convention n°19-24-002, pour l'opération n°1924002001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

10 JUIL. 2025

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

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

Laurence ROUEDE

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minorations SRU

#### 1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

#### 2. Nouvelles demandes de minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre
- 2) Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux
- 3) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac
- ~~4) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Franklin retiré de l'ordre du jour~~
- 5) Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle
- 6) Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief
- 7) Attribution d'une minoration SRU à Angoulême (16) – opération Ilot du port -> sujet ajouter après l'envoi de l'ordre du jour

Annexe(s) : *Fiches minoration correspondantes*

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Royan (17) Convention n°17-24-137	Ilot Saint Pierre n°1724137001	200 logements dont 120 LS	275 000 €	400 000€		400 000€
Ussac (19) Convention n°19-24-002	Opérations "Parc des sports" et "Les Jardonnies" N°1924002001	38 logements LLS réparties dans deux opérations	300 000 €	300 000 €	0 €	300 000 €
La Teste-De-Buch (33) Convention n°33-24-034	Ilot Dignac n°33-24-034-001	Réalisation de 29 logements dont 15 LLS, cellules commerciales, à la place d'une friche commerciale, en commune carencée	150 000 €	150 000 €	41 568,31 €	150 000€
Cadaujac (33) Convention n°33-18-087	Ilot rue Charles de Gaulle n°3318087001	Réhabilitation de l'îlot, 50 logements locatifs sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune	68 000 €	299 968,05€	0€	299 968,05€
Aiffres (79) Convention n°79-19-142	Le petit fief N°7919142001	Réalisation d'une opération de logements comprenant 20 logements locatifs sociaux	100 000 €	100 000 €	62 525,98 €	100 000 €
Angoulême Convention n°16-12-019	Ilot du port N°16-12-019-002	Réalisation d'une opération de logements comprenant 90 logements locatifs sociaux	742 500 €	742 500 €	52 353 €	742 500 € SRU (+ 700 000 € mino fonds propres)
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 12/06/2025</b>			<b>1 635 500 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 12/06/2025</b> <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025)</i>			<b>2 253 320,05 €</b>			

## Minoration foncière SRU

### Projet : Production de 38 logements sociaux sur deux dents creuses Dans les opérations « Parc des sport » et « les Jardonnies » – Ussac (19)

CA -12/06/2025

Commune	Ussac (19)
Convention	N°19-24-002 POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
Date de début	15/05/2024
Date de fin	31/12/2027
Montant plafond	1.000.000 €
Montant engagé	352 225,52 €

#### Fonciers concernés :

Type de bien	Terrains nus
Parcelles	DM 68 et DH 94 et 97
Adresses	Lieudit « Les Champs) et avenue du parc des sports
Surface	8742m2 et 2942 m <sup>2</sup>
Zonage PLU	AU



Parcelle DM 68 – les Champs

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)

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



Parcelles DH 94 et 97 – avenue du Parc des sports

### Projet :

La commune d'Ussac est localisée dans le département de la Corrèze au Nord de Brive dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Bassin de Brive. L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'A20 et par la D1089 qui correspond au contournement Nord de Brive depuis l'A20. Elle accueille près de 4 300 habitants.

La commune d'Ussac est soumise à l'article 55 de la loi SRU, imposant la réalisation de 20 % de logements sociaux. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été constatée par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération de la collectivité, qui en a délégué l'exercice à l'EPF via une convention tripartite entre la commune, l'État et l'EPF.

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune d'Ussac s'inscrit dans un contexte de nécessité de rattrapage de son taux de logements locatifs social tel que défini par l'article 55 de la loi SRU. En effet, la Commune affiche un taux de 3,34 % sur un objectif réglementaire de 20 %.

La Commune fait donc face à un double enjeu de maîtrise de son urbanisation et notamment des divisions parcellaires et de production de logements locatifs sur le territoire.

Le projet défini par la commune est donc le suivant : réalisation d'opérations d'habitat à dominante logement locatif social sur des fonciers préciblés.

L'objectif de rattrapage pour la période 2023-2025 est fixée à 33% du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux, ce qui représente 104 logements. Toutefois avec les opérations en cours il ne reste plus qu'une quarantaine de logements à créer.

L'intervention de l'EPFNA doit donc aider la commune à sortir de la carence en permettant la réalisation de logements à travers des opérations de petites et moyennes tailles sur des secteurs stratégiques pour l'accueil de logements locatifs sociaux.

C'est dans ce cadre que l'EPFNA a acheté à l'amiables deux terrains nus pré- identifiés par la Ville en décembre 2024 pour accueillir de opérations de productions de logements sociaux.

Il s'agit de deux creuses, l'une de 8742m<sup>2</sup> sur les plateaux à l'est du centre-bourg et l'autre entre bas du bourg de 2942 m<sup>2</sup>, toutes les deux classées en zone AU du PLU.

L'EPFNA a été mise en relation par la Ville d'Ussac (avec une saisine par courrier de cette dernière le 26 février 2025) avec le bailleur Polygone pour procéder à la cession de ces deux pour la réalisation de deux opérations aboutissant à la création de 38 logements sociaux.

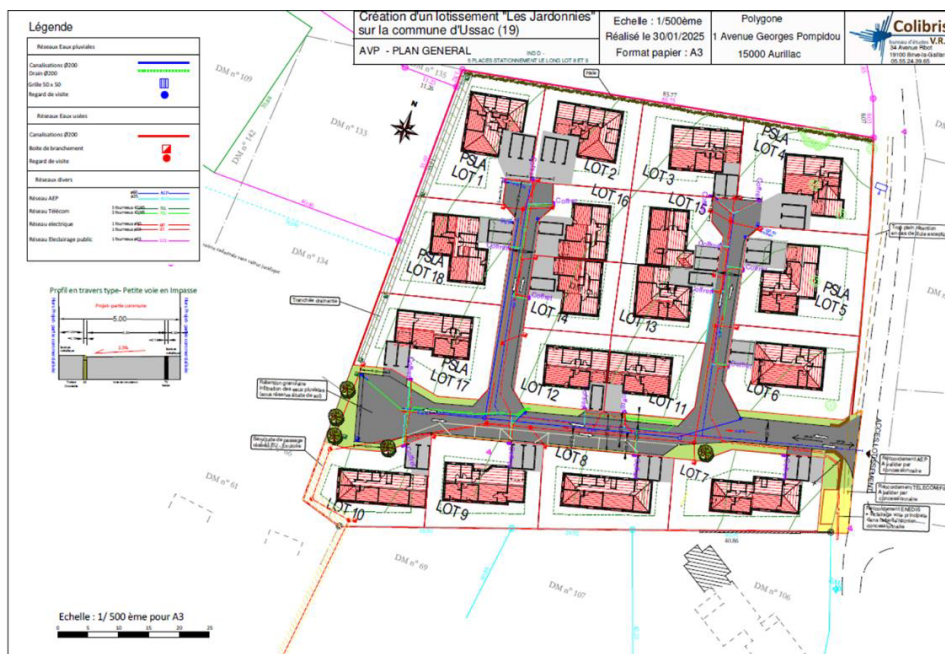
**- Opération « Les Jardonnies » - 18 logements**

Le montant porté par l'EPFNA sur ce foncier est de 256 186,6 € TTC (253 000 € acquisition + frais de notaires).

Le bailleur Polygone propose un rachat pour un montant de 52 000 € afin d'y réaliser un programme de 18 logements composé de :

- 13 logements locatifs sociaux
- 5 pavillons en accession à la propriété, situées en bordure des habitations voisines pour atténuer les contestations vives des riverains.

Reste à charge prévisionnelle sur l'opération pour l'EPFNA : 204 186,6 €



**Plan de l'opération « Les Jardonnies »**

### Bilan de l'opérateur sur les 13 logements locatifs sociaux

Caractéristiques		Dates		Nature travaux		Neuf				AA	
Nom opération : I1663-USSAC lotissement 13 LLS		Création simul : 05/02/2025		Type de programme		Classique				ANRU	
Nom Simulation : Bilan 13 LLS avec decote EPF		Modification simul : 05/02/2025		Nature de financement		Total				AUTRES	
Commune : Ussac		Date de valeur simul : 05/02/2025		Logement collectif		0				0	
Zone 123		Date OS : 15/03/2025		Logement individuel		13				4	
Zone abc		Durée chantier : 24		Coefficients de structure		13				4	
Nom utilisateur : B2 POLYGONE-Salalirot		Date Mise en service : 15/03/2027		Subvention		0,9616				0,9882	
Nom du Délégataire				Loyer		0,00%				0,00%	
				Loyer commercial		12,00%				12,00%	
				Loyer Lmzone		5,76				5,11	
				Loyer max €/ SU		6,95				6,20	
				Loyer retenu €/ SU		6,95				6,20	
				Loyer max €/ SHAB		6,95				6,20	
				Loyer retenu €/ SHAB		6,34				5,42	
				Loyer d'équilibre		556,27				498,33	
				Loyer par logt €/ mois		290,70				161,50	
				Loyer accessoires €/mois		129,20				0,00	

Stades d'avancement / Motif Verrouillage		Surfaces		Plan de financement		%		FISCAL	
Stades d'avancement		Surface terrain : 0,00		Subventions		2,24%		50 100	
Verrouiller la simulation		Surface de plancher : 0,00		Prêts		97,76%		2 190 715	
Motif		Surface habitable : 988,04		Fonds propres		0,00%		0	
Date		Surface hab /logt : 78,00		Total		100,00%		2 240 815	
APD		Surface utile /lot : 1 041,23							
		Surface utile /lot : 80,09							

Prix de revient	HT	TTC	FISCAL	Plan de financement	%	FISCAL
Charge foncière	494 575	580 137	537 997	Subventions	2,24%	50 100
Prix bâtiment	1 440 067	1 728 080	1 566 502	Prêts	97,76%	2 190 715
Honoraires	103 433	108 258	112 520	Fonds propres	0,00%	0
Actualisation/Révision	21 874	26 249	23 794			
Frais financiers	0	0	0			
Divers	0	0	0			
<b>Total</b>	<b>2 059 948</b>	<b>2 442 723</b>	<b>2 240 815</b>	<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 240 815</b>

Coût / logement	172 370	Coût / m2 SU	2 152
Coût / m2 SHAB	2 266	Coût des FP / logt	0

### Bilan de l'opérateur sur les 5 pavillons en accession sociale

Construction de 5 pavillons en accession sociale		Programme n° I1662	
Lotissement les Jardonnies 19270 USSAC		05/02/2025	
19 USSAC			
<b>PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL</b>			
<b>Prix de revient prévisionnel</b>		<b>1 013 667,40 €</b>	
SUBVENTIONS			
Collectivité / Agglo de Brive	10 000,00 €		
GPL			
...			
...			
<b>TOTAL SUBVENTIONS</b>	<b>10 000,00 €</b>		<b>0,00</b>
<b>Prix de revient prévisionnel (subventions déduites)</b>		<b>1 003 667,40 €</b>	
<i>Marge prévisionnelle</i>		<b>36 424,42 €</b>	
<b>Prix de vente prévisionnel HT</b>		<b>1 040 091,82 €</b>	
<b>Prix de vente prévisionnel TTC</b>		<b>1 097 296,88 €</b>	
PRETS			
PSLA	1 003 667,40		
Prêt 1%	0,00		
...	0,00		
...	0,00		
<b>TOTAL PRETS</b>	<b>1 003 667,40</b>		
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>93 629,48</b>		
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 097 296,88</b>		

- **Opération « Parc des sports » - 20 logements**

Le montant porté par l'EPFNA sur cette opération est de 96 038,62 € TTC (94 300 € acquisition + frais de notaires).

Le bailleur social Polygone propose un rachat pour un montant de 19 500 € afin d'y réaliser un programme de 20 logements locatifs sociaux.

Le reste à charge prévisionnel sur l'opération pour l'EPFNA est de 77 238,62 €.

**Plan de l'opération « Les Jardonnies »**





Les deux fonciers doivent être acquis par le bailleur Polygone pour un montant total de 71 500 € laissant un déficit au sein de la convention de 280 725,22 € HT.

Les raisons principales du déficit sont une acquisition assez onéreuse des terrains (bien que respectant l'avis de France Domaine) en raison d'un coût du foncier très important sur la Commune par rapport aux moyennes pratiquées sur le territoire. Or le bailleur social ne peut pas louer par la suite ces logements en pratiquant des loyers qui permettraient de couvrir la charge foncière des deux terrains.

La réalisation de ces deux opérations est toutefois essentielle pour la Ville d'Ussac puisqu'elle peut lui permettre de sortir de sa situation de carence au titre de ses obligations pour respecter la loi SRU. Aussi il s'agit des deux seules opérations pour lesquelles l'EPFNA intervient sur la Commune. Il est aussi bon à noter que la bonne identification des terrains par la Ville à permis de réaliser ces deux acquisitions à l'amiable sans avoir à pratiquer de préemptions avec des coûts et des risques juridiques supplémentaires.

Afin de couvrir ce déficit pour la Ville d'Ussac, il est proposé une minoration SRU à hauteur d'un montant maximum 300 000 €. La somme mobilisée ne sera que celle du montant du déficit définitif de la convention.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 053

#### Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac

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

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

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

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

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 150 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-034, pour l'opération n°3324034001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le 10 JUIL. 2025

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

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

Laurence ROUEDE



# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minorations SRU

#### 1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

#### 2. Nouvelles demandes de minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre
- 2) Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux
- 3) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac
- ~~4) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Franklin retiré de l'ordre du jour~~
- 5) Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle
- 6) Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief
- 7) Attribution d'une minoration SRU à Angoulême (16) – opération Ilot du port -> sujet ajouter après l'envoi de l'ordre du jour

Annexe(s) : *Fiches minoration correspondantes*

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Royan (17) Convention n°17-24-137	Ilot Saint Pierre n°1724137001	200 logements dont 120 LS	275 000 €	400 000€		400 000€
Ussac (19) Convention n°19-24-002	Opérations "Parc des sports" et "Les Jardonnies" N°1924002001	38 logements LLS réparties dans deux opérations	300 000 €	300 000 €	0 €	300 000 €
La Teste-De-Buch (33) Convention n°33-24-034	Ilot Dignac n°33-24-034-001	Réalisation de 29 logements dont 15 LLS, cellules commerciales, à la place d'une friche commerciale, en commune carencée	150 000 €	150 000 €	41 568,31 €	150 000€
Cadaujac (33) Convention n°33-18-087	Ilot rue Charles de Gaulle n°3318087001	Réhabilitation de l'îlot, 50 logements locatifs sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune	68 000 €	299 968,05€	0€	299 968,05€
Aiffres (79) Convention n°79-19-142	Le petit fief N°7919142001	Réalisation d'une opération de logements comprenant 20 logements locatifs sociaux	100 000 €	100 000 €	62 525,98 €	100 000 €
Angoulême Convention n°16-12-019	Ilot du port N°16-12-019-002	Réalisation d'une opération de logements comprenant 90 logements locatifs sociaux	742 500 €	742 500 €	52 353 €	742 500 € SRU (+ 700 000 € mino fonds propres)
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 12/06/2025</b>			<b>1 635 500 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 12/06/2025</b> <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025)</i>			<b>2 253 320,05 €</b>			

## Minoration foncière SRU

### Projet : Production de logements locatifs sociaux en démolition reconstruction 2 et 2 bis rue Pierre Dignac – La Teste-de-Buch (33)

CA -12/06/2025

Commune	LA TESTE-DE-BUCH (33)
Convention	N° 33-24-034 « Ilot Dignac »
Date de début	09/07/2024
Date de fin	09/07/2028
Montant plafond	2.000.000 €
Montant engagé	496.953,37 €

#### Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	FR599 FR600
Adresses	2 et 2 bis rue Pierre Dignac
Surface	216 m <sup>2</sup>
Zonage PLU	UAa

#### Projet :



La commune de La Teste-de-Buch 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 La Teste-de-Buch sur l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)

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

Sa population est d'environ 26.556 habitants en 2021 (INSEE), et continue de s'accroître. La commune est soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux. Elle est carencée par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2023.

L'EPFNA a acquis par négociation amiable les parcelles cadastrée FR599 et FR600 – 2 et 2 bis rue Dignac - le 30 octobre 2019 pour un montant de 420.000 €.

Ces parcelles, associées aux parcelles FR819 et FR820 (propriété consorts BOYE) et aux parcelles FR835 et FR836 (voiries privées – propriété ville de La Teste-de-Buch), forment un ilot vacant et vétuste constituant une véritable friche urbaine et commerciale au croisement de plusieurs axes forts de la ville de La Teste-de-Buch.

De plus, cet ilot prend place au sein d'une véritable entrée du centre-ville de La Teste-de-Buch, la Place Jean Hameau, qui a pratiquement finalisé sa rénovation, son réaménagement et sa redynamisation (bâtiments, espaces publics, voiries).

**Place Jean Hameau**



**Place Jean Hameau**



**Parcelles FR599 et FR600 – Anciens locaux commerciaux – propriété EPFNA**



**Parcelles FR819 et FR820 – Anciens locaux commerciaux – propriété consorts BOYE**



Depuis le début d'année 2024, le groupe Giboire échange avec les consorts BOYE, propriétaires des parcelles FR819 et FR820, afin de maîtriser une partie de l'ilot et proposer un projet immobilier de qualité à la ville de La Teste-de-Buch et l'EPFNA.

En 2022, l'EPFNA avait entamé une approche des consorts BOYE pour la maîtrise foncière des parcelles, cependant elles n'avaient pas abouti.

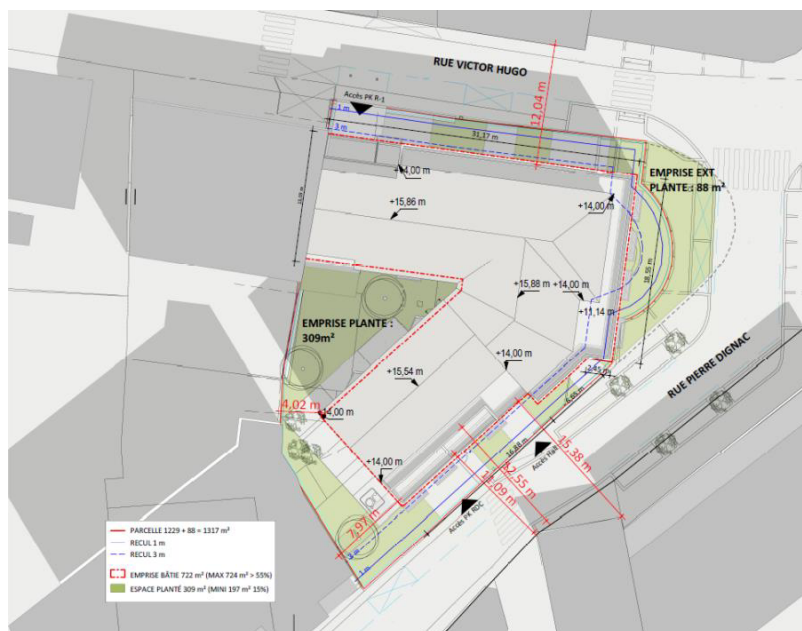
Au printemps 2024, Giboire a présenté en commission d'urbanisme de la ville de La Teste-de-Buch, en présence de l'EPFNA, ses premières intentions de projet et ses problématiques, à savoir : charge foncière élevée, un tènement foncier complexe, nappe proche, au regard de l'emplacement gestion de chantier complexe, volonté d'avoir un projet qualitatif au regard de l'emplacement, volonté de faire des logements locatifs sociaux, conserver le socle commercial.

Automne 2024, Giboire a présenté, en commission d'urbanisme en présence de l'EPFNA, un premier projet de 33 logements, 48 places de stationnement, 3 locaux commerciaux, 20% logements BRS pour lequel les équilibres financiers n'étaient pas tenables. Après discussion, l'EPFNA a indiqué l'obligation de réaliser 30% de PLAI/PLUS et de tendre à 50% de logements locatifs sociaux à l'échelle du programme, renforçant le déficit de l'opération. L'EPFNA a également indiqué les minoration potentielles à activer si le projet répondait favorablement aux attentes de logements locatifs sociaux.

Le 02/04/2025, Giboire a présenté un nouveau projet en commission d'urbanisme en présence de l'EPFNA dont le programme est le suivant :

- 29 logements dont 15 logements locatifs sociaux (dont 30% PLAI/PLUS, le reste PLS) -> 1.900 m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Socle commercial (4 cellules) ;
- Parking : 4 places pour le commerce, 42 places pour le logement (pas de nécessité d'attendre la révision du PLU de la ville de La Teste-de-Buch) en infrastructure et superstructure ;
- Gabarit : R+3+Atique, une forme urbaine qui respecte les souhaits de la ville ;
- 400 m<sup>2</sup> environ d'espaces plantés.

Proposition d'aménagement de l'îlot Dignac – Groupe Giboire – 02/04/2024

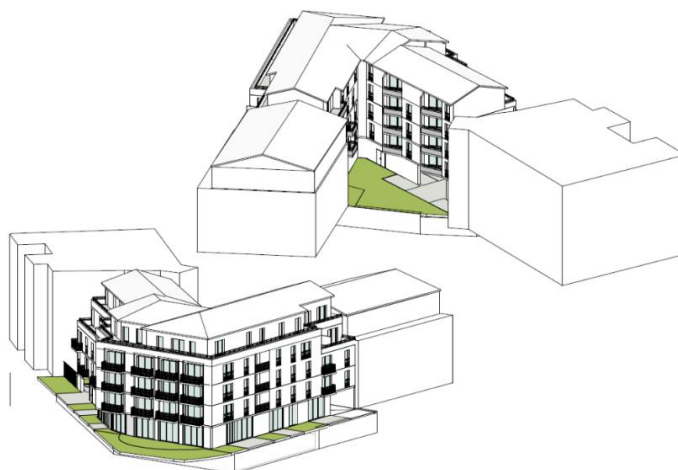


1- Façade Place Jean Hamou  
Ech: 1 : 200

2- Façades Victor Hugo  
Ech: 1 : 200



3- Façade Rue Dignac



AVANT

APRÈS

Les logements locatifs sociaux devraient être cédés en VEFA au bailleur Clairsienne/Domofrance.

Le projet a recueilli les satisfactions et compliments de la ville, qui a apprécié l'intégration urbaine du projet, le programme réalisé, les espaces verts générés et la proportion de logements locatifs sociaux. Selon eux, il s'agit du seul projet présenté depuis de nombreuses années qu'ils considèrent favorables à développer.

Au regard de ceci, la ville de La Teste-de-Buch a adressé une lettre à l'EPFNA, indiquant leur souhait de ne pas mettre ce site en concurrence et de poursuivre le montage du projet avec le groupe Giboire.

L'EPFNA a proposé une charge foncière au groupe Giboire sur la base du prix de revient de l'opération, à savoir 491.568,31 € HT. Giboire a fait savoir que ce montant est trop élevé, ne permettant pas d'équilibrer financièrement le programme à développer.

Le Groupe Giboire a formalisé une intention sous forme de lettre d'acheter les fonciers EPFNA en valorisant le foncier de l'EPFNA à hauteur de 341.568,31 €.

## Bilan prévisionnel du projet – Convention 33-24-034 :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-034 - La Teste-de-Buch - Ilot Dignac			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	478 368,49 €	Loyers et divers remboursements	8 085,06 €
Frais acte et huissier	4 542,23 €	Cession opérateur	341 568,31 €
Frais avocat	196,62 €	Minoration SRU à obtenir 12/06/25	150 000,00 €
Etudes et Diagnostics	1 235,00 €		
Travaux et sécurisation	673,92 €		
Impôts	14 022,00 €		
Assurance	551,29 €		
Autres dépenses	63,82 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>499 653,37 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>499 653,37 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

Prix de revient EPFNA en date du 28/04/2025 491 568,31 €

## Calendrier prévisionnel du projet :

- Signature promesse de vente 15/09/2025
- Acte 29/10/2026
- Lancement chantier 01/11/2026

## Besoin en financement :

Le coût de revient de la convention de réalisation est de 491.568,31 € HT pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais de notaire, frais d'agences, frais d'éviction, avocats, travaux sécurisation entretien, impôts, assurances, autres frais de portage).

Le foncier peut être acquis par le groupe Giboire uniquement au prix de 341.568,31 HT € laissant un déficit au sein de la convention à hauteur de 150.000,00 € HT.

Les raisons principales du déficit sont : dépollution plutôt conséquente (amiante), prix du foncier élevé, programme ambitieux afin de répondre à l'emplacement du site, 50% de LLS à l'échelle de la totalité du programme, démolition EPFNA intégrée par Giboire, gestion de chantier complexe, risque commercial important.

Le coût global d'acquisition des parcelles de l'ilot pour Giboire s'établit à 2.031.470 € sans intégration de l'acquisition des parcelles appartenant à la ville car la ville n'a pas d'avis des Domaines à ce stade et qu'il est aussi envisagé des rétrocessions d'espaces publics à terme.

Le coût global des travaux (infrastructure et superstructure, hors MOE) s'établit à 5.116.919 €.

Afin de couvrir le déficit, il est proposé une minoration SRU à hauteur de **150.000 €**. L'entièreté de cette somme devra être mobilisée afin qu'il n'y ait aucun reste à charge pour la commune.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025-054

#### Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle

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

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

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

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

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

Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 68 000 €, dans le cadre de la convention n°33-18-087, pour l'opération n°3318087001 présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

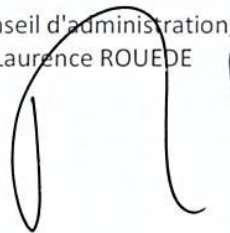
Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

10 JUIL. 2025

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

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

Laurence ROUEDE



# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minorations SRU

#### 1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

#### 2. Nouvelles demandes de minorations SRU

De nouvelles demandes de minorations SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre
- 2) Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux
- 3) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac
- ~~4) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Franklin retiré de l'ordre du jour~~
- 5) Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle
- 6) Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief
- 7) Attribution d'une minoration SRU à Angoulême (16) – opération Ilot du port -> sujet ajouter après l'envoi de l'ordre du jour

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Royan (17) Convention n°17-24-137	Ilot Saint Pierre n°1724137001	200 logements dont 120 LS	275 000 €	400 000€		400 000€
Ussac (19) Convention n°19-24-002	Opérations "Parc des sports" et "Les Jardonnies" N°1924002001	38 logements LLS réparties dans deux opérations	300 000 €	300 000 €	0 €	300 000 €
La Teste-De-Buch (33) Convention n°33-24-034	Ilot Dignac n°33-24-034-001	Réalisation de 29 logements dont 15 LLS, cellules commerciales, à la place d'une friche commerciale, en commune carencée	150 000 €	150 000 €	41 568,31 €	150 000€
Cadaujac (33) Convention n°33-18-087	Ilot rue Charles de Gaulle n°3318087001	Réhabilitation de l'îlot, 50 logements locatifs sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune	68 000 €	299 968,05€	0€	299 968,05€
Aiffres (79) Convention n°79-19-142	Le petit fief N°7919142001	Réalisation d'une opération de logements comprenant 20 logements locatifs sociaux	100 000 €	100 000 €	62 525,98 €	100 000 €
Angoulême Convention n°16-12-019	Ilot du port N°16-12-019-002	Réalisation d'une opération de logements comprenant 90 logements locatifs sociaux	742 500 €	742 500 €	52 353 €	742 500 € SRU (+ 700 000 € mino fonds propres)
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 12/06/2025</b>			<b>1 635 500 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 12/06/2025</b> <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025)</i>			<b>2 253 320,05 €</b>			

## Minoration foncière SRU n°2

### Projet : réhabilitation de l'îlot rue Charles de Gaulle – Cadaujac (33)


CA – 12 juin 2025

Commune	CADAUJAC (33)
Convention	N° 33-18-087 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements
Date de début	10 septembre 2018
Date de fin	30/10/2024
Montant plafond	4 000 000€
Montant engagé	1 951 595,99€

#### Foncier concerné :

<b>Type de bien</b>	Chateau sur l'avant de la parcelle et jardin à l'arrière
<b>Parcelles</b>	AK n°292-293-301-318
<b>Adresses</b>	206-208 Avenue Charles de Gaulle
<b>Surface</b>	7 759m <sup>2</sup> dont 751m <sup>2</sup> de surface utile
<b>Zonage PLU</b>	Ua + ER (uniquement sur la parcelle AK n°318 : arrière du château) pour la création de logements locatifs sociaux, avec au moins 50% du programme de logements affecté à la réalisation de LLS et au moins 20% consacré aux logements en accession aidée



 Fonciers acquis par EPFNA en préemption à 1 900 000€, le 4 mars 2019

#### Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Projet :

Située en périphérie de la métropole bordelaise, la commune de Cadaujac souhaite amplifier son développement, mais veut réfléchir celui-ci de manière raisonnée et permettre l'accueil d'une population diversifiée en mobilisant des biens vacants et des terrains ne présentant pas un niveau de densification suffisant.

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et sort d'une situation de carence au titre de cette loi. Les objectifs affichés dans ce domaine sont la production de près de 285 LLS sur 6 ans.

Dans ce contexte, le foncier dit "La Grâce" est stratégiquement situé, en plein centre-bourg, et présente un fort potentiel en termes de densification. L'EPFNA a acquis par préemption le 4 mars 2019, les quatre parcelles AK n°292-293-301-318, pour un montant de 1 900 000€ (prix de la DIA). Sur ces parcelles se trouve un "château" édifié en 1970, composé d'un corps de logis surmonté d'un étage partiel non aménagé comprenant l'entrée principale. Sur cette partie principale sont adossées deux ailes. L'arrière de la parcelle est à usage de jardin.

L'EPFNA a acquis le bien avec une exonération de plus-value (déjà inscrite dans la promesse initiale).

La commune et l'EPFNA ont validé la proposition de Domofrance pour réaliser sur ce site un programme de logements, d'une part en réhabilitation du château, et d'autre part en constructions neuves à l'arrière.



Domofrance propose un programme de 50 logements locatifs sociaux répartis en 1/3 PLUS, 1/3 PLAI et 1/3 PLS, répartis en 2 T1, 41 T2, 7 T3 à l'attention d'un public sénior et jeune.

**Domofrance a acquis les quatre parcelles AK n°292-293-301-318 au prix de 1 650 000€ HT le 15/12/2022.** L'EPFNA en a cependant conservé la jouissance jusqu'au 15/03/2025 afin que l'école de musique communale puisse se maintenir dans les locaux dans l'attente du démarrage des travaux. Une procédure de déclassement

anticipé et de désaffectation à donc été menée durant cette période afin de sortir le bien du Domaine Public et de pouvoir acter définitivement du transfert de pleine propriété au bailleur.

### Bilan définitif :

<b>Bilan prévisionnel</b>				
<b>Dépenses en HT</b>			<b>Recettes en HT</b>	
<b>Poste de dépense</b>	<b>Engagées</b>	<b>Prévisionnelles</b>	<b>Poste de recettes</b>	<b>Prévisionnelles</b>
Acquisition foncière	1 900 000,00 €		Revente parcelles	1 650 000,00 €
Frais de notaire	16 962,67 €		Minoration SRU	231 968,05 €
Frais d'agence			Autres recettes	263,28 €
Frais d'huissiers	1 400,01 €			
Frais géomètre				
Frais d'avocat				
Frais DUP				
Indemnités d'éviction				
Etudes de programmation	2 500,00 €			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	2 520,00 €			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols				
MOE				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	4 045,00 €			
Taxe foncière	19 258,42 €			
Autres impôts				
Consommation eau / électricité				
Assurances	2 001,89 €			
<b>Total des dépenses</b>	<b>1 948 687,99 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>1 882 231,33 €</b>
<b>Total des dépenses</b>		<b>1 948 687,99 €</b>		
<b>Solde créditeur</b>			<b>Solde débiteur</b>	<b>66 456,66 €</b>

### Calendrier prévisionnel :

- Septembre/octobre 2025 : Démarrage travaux
- 4e trimestre 2027 : Livraison

### Besoin en financement :

Au vu du montant d'achat proposé par Domofrance de 1 650 000€ HT, le déficit prévisionnel de l'opération s'élevait en 2022 à 289 960,06 € HT.

Une minoration SRU d'un montant de 231 968,05€ HT, correspondant au montant des pénalités SRU versées par la commune entre 2018 et 2022, avait donc été octroyée pour absorber une partie du reste à charge communale.

Le coût de revient définitif du portage des parcelles AK n°292-293-301-318 est de **1 948 687,99€ HT pour l'EPFNA.**

Au regard de ce projet de densification du centre-bourg de Cadaujac par la création de 50 logements locatifs sociaux permettant l'arrivée de nouveaux ménages en cœur de bourg, il est proposé d'attribuer une minoration foncière SRU complémentaire d'un montant de **68 000€ HT** afin d'absorber le reste à charge communale.

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

Délibération n° CA-2025- 055-

### Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief

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

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

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

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

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

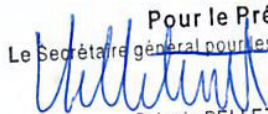
Vu les principes d'utilisation du fonds SRU, approuvés par la délibération n°CA-2022-077 du 24 novembre 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 100 000 €, dans le cadre de la convention n°79-19-142, pour l'opération n°7919142001, présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration SRU en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Approbation par la préfecture de région,  
Bordeaux, le

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

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

Laurence ROUEDE  


# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 19 juin 2025

**Rapport du directeur général**

### Attribution de minoration SRU

#### 1. La minoration SRU

Le produit de la minoration SRU est issu des pénalités payées par les communes déficitaires au titre de la loi SRU. Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI doté d'un PLH, la partie non majorée des pénalités est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

L'utilisation de cette minoration est prioritaire sur les communes carencées (qui ne sont pas les mêmes forcément que les communes prélevées) mais peut également être utilisée afin de financer les opérations de logements locatifs sociaux de toutes communes disposant d'une convention avec l'EPFNA.

#### 2. Nouvelles demandes de minoration SRU

De nouvelles demandes de minoration SRU sont nécessaires afin d'aider la sortie de projets de logements locatifs sociaux sur des communes déficitaires.

Ainsi, des demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Elles font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- 1) Attribution d'une minoration SRU à Royan (17) - opération Ilot Saint Pierre
- 2) Attribution d'une minoration SRU à Ussac (19) - op - production de logements locatifs sociaux
- 3) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Dignac
- ~~4) Attribution d'une minoration SRU à La Teste-De-Buch (33) - opération Ilot Franklin retiré de l'ordre du jour~~
- 5) Attribution d'une minoration SRU à Cadaujac (33) – opération Ilot rue Charles de Gaulle
- 6) Attribution d'une minoration SRU à Aiffres (79) – opération Le petit fief
- 7) Attribution d'une minoration SRU à Angoulême (16) – opération Ilot du port -> sujet ajouter après l'envoi de l'ordre du jour

Annexe(s) : *Fiches minoration correspondantes*

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration SRU sur l'opération	Soit minoration attribuée totale sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration attribuée totale sur la convention
Royan (17) Convention n°17-24-137	Ilot Saint Pierre n°1724137001	200 logements dont 120 LS	275 000 €	400 000€		400 000€
Ussac (19) Convention n°19-24-002	Opérations "Parc des sports" et "Les Jardonnies" N°1924002001	38 logements LLS réparties dans deux opérations	300 000 €	300 000 €	0 €	300 000 €
La Teste-De-Buch (33) Convention n°33-24-034	Ilot Dignac n°33-24-034-001	Réalisation de 29 logements dont 15 LLS, cellules commerciales, à la place d'une friche commerciale, en commune carencée	150 000 €	150 000 €	41 568,31 €	150 000€
Cadaujac (33) Convention n°33-18-087	Ilot rue Charles de Gaulle n°3318087001	Réhabilitation de l'îlot, 50 logements locatifs sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune	68 000 €	299 968,05€	0€	299 968,05€
Aiffres (79) Convention n°79-19-142	Le petit fief N°7919142001	Réalisation d'une opération de logements comprenant 20 logements locatifs sociaux	100 000 €	100 000 €	62 525,98 €	100 000 €
Angoulême Convention n°16-12-019	Ilot du port N°16-12-019-002	Réalisation d'une opération de logements comprenant 90 logements locatifs sociaux	742 500 €	742 500 €	52 353 €	742 500 € SRU (+ 700 000 € mino fonds propres)
<b>Total minorations SRU attribuées au CA du 12/06/2025</b>			<b>1 635 500 €</b>			
<b>Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 12/06/2025</b> <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025)</i>			<b>2 253 320,05 €</b>			

## Conseil d'administration du 12 juin 2025

### Minoration SRU

Convention n°7919142

AIFFRES – Création de logements sociaux et équipements scolaires en centre-bourg – Le Petit Fief  
Opération n°7919142001

#### Convention :

Commune d'intervention : AIFFRES (79-Deux-Sevres)

EPCI : CA du Niortais (CAN)

Élu référent : Maire, M. Jacques BILLY

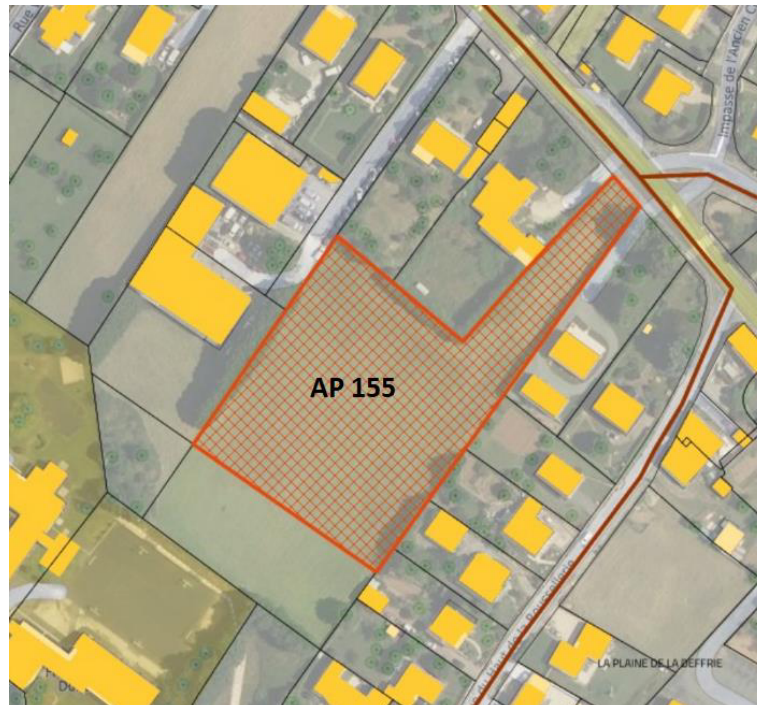
Vote initial : 17/12/2019

Montant Plafond : **400 000 €**

Date prévue de fin de convention : **11/12/2025**

Prix de revient HT au 12/05/2025 : **162 525,98 €**

#### Foncier concerné :



L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle initialement cadastrée AP 25 le 11/12/2020 suite à la mise en demeure d'acquiescer des propriétaires (emplacement réservé au PLU).

Cette parcelle a ensuite été divisée et une partie (parcelle AP 156) a été cédée à la Commune en septembre 2023 pour un

montant de 49 434 € HT pour la réalisation d'un city-stade.

L'EPFNA porte actuellement la parcelle AP 155, d'une surface de 7 223 m<sup>2</sup>, sise route de Niort.

La convention arrive à échéance le 11/12/2025. Le prix de revient au 12/05/2025 est de 162 525,98 € HT.

### Contexte :

La Commune d'Aiffres est une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La Commune a pris attache d'un opérateur (Maisons du Marais) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation d'une opération de logements comprenant une part de logements locatifs sociaux sur une emprise plus large comprenant la parcelle AP 155 propriété de l'EPFNA.

Cependant, l'opérateur est à ce jour en cours de lancement des différentes études opérationnelles en vue du dépôt d'un permis de construire. Aussi, la convention arrivant à échéance le 11/12/2025, une cession du foncier à l'opérateur ne semble pas envisageable. Le foncier doit ainsi être cédé à la Commune d'Aiffres qui se chargera de le céder à l'opérateur une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération.

### Caractéristiques du projet :

Motivation/contexte : Opération de 26 à 32 logements en densification dont 20 logements locatifs sociaux.

Le projet sur ce foncier devait initialement être réalisé par un bailleur social. Après renonciation de ce dernier, la Commune s'est alors rapprochée d'un opérateur-aménageur (Maisons du Marais) qui portera finalement l'opération et construira en VEFA des logements locatifs sociaux pour le bailleur social Deux-Sèvres Habitat (DSH).

L'opérateur travaille actuellement activement sur le dossier et a réalisé une préféabilité.

La programmation prévisionnelle porte sur une opération entre 26 et 32 logements dont 20 logements locatifs sociaux en VEFA pour le bailleur social DSH.

L'opération porte sur une emprise plus large que la parcelle AP 155 propriété de l'EPFNA. L'opérateur doit ainsi acquérir deux parcelles auprès de propriétaires privés.

L'opérateur doit lancer un certain nombre d'études en vue du dépôt d'un permis de construire courant de l'été 2025 : des sondages de perméabilité, une étude géotechnique, une étude hydraulique et un levé topographique. Un dossier loi sur l'Eau devra également être réalisé car la surface totale de l'opération dépassera 1 hectare.

Le foncier porté par l'EPFNA sera cédé à la Commune d'Aiffres au cours du dernier trimestre de l'année 2025. La Commune cédera ensuite ce foncier à l'opérateur une fois que ce dernier aura purgé toutes les conditions nécessaires au développement de l'opération.

### Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Aiffres (parcelle AP 155) au 12/05/2025			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Foncier	154 171,00 €	Minoration SRU (CA 12/06/25)	100 000,00 €
Frais d'éviction	5 282,84 €	Cession à la Commune d'Aiffres	62 525,98 €
Frais de notaire	2 823,14 €		
Impôts fonciers	249,00 €		
<b>Total des dépenses</b>	<b>162 525,98 €</b>	<b>Total des recettes</b>	<b>162 525,98 €</b>
<b>Solde créditeur</b>		<b>Solde débiteur</b>	<b>0,00 €</b>

### Besoins en financement :

Au regard de ce projet d'importance pour le développement de la commune d'Aiffres par cette opération de logements en densification et compte-tenu de la création par l'opérateur de logements locatifs sociaux, la mobilisation d'une minoration SRU d'un montant de 100 000 € sur la base des 20 logements locatifs sociaux envisagés, soit 5 000 €/LLS, semble justifiée pour une opération entrant dans les quotas de la loi SRU.

Le prix de revient au 12/05/2025 étant de 162 525,98 € HT, le prix de cession à la Commune d'Aiffres, en mobilisation cette minoration SRU, est ainsi de 62 525,98 € HT. La mobilisation de la minoration SRU correspond ainsi à une prise en charge de 61,5 % du déficit sur le portage.

### Proposition au Conseil d'administration :

**Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration SRU d'un montant de 100 000 € sur cette opération (5 000 €/LLS).** Ce montant de minoration SRU viendra en déduction du prix de cession à la Commune d'Aiffres. Une clause sera inscrite dans l'acte de vente obligeant la Commune d'Aiffres à produire du logement locatif social dans le cadre de la future opération.