



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-233**

PUBLIÉ LE 20 OCTOBRE 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-10-02-00019 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du jeudi 02 octobre 2025 délibérations CA-2025-064
à CA-2025-080 (212 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-10-02-00019

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du jeudi 02 octobre 2025
délibérations CA-2025-064 à CA-2025-080

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-064

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'ANGOULEME (16015)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général des EPFNA régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-15-005 portant sur la requalification urbaine de la Caserne Broche entre la ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

Contexte La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche. Cette convention a déjà fait l'objet de trois avenants en vue de modifier l'engagement financier de la convention et de prolonger sa durée.

La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1^{er} Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud. Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

Un appel à projet a été lancé en juin 2021 en vue de la cession du site à un opérateur. Suite à cet appel à projets, l'opérateur Ametis a été retenu en vue de la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée). Aussi, une promesse synallagmatique de vente a été signée avec la société AMETIS le 21 juillet 2022. Toutefois, compte tenu de la crise immobilière, le projet porté par Ametis n'a pu se concrétiser (faute de commercialisation de son programme). L'EPF NA et le promoteur ont alors signé un acte de caducité de la promesse de vente.

Aussi, l'EPF NA et la ville d'Angoulême ont convenu début 2025 d'initier une étude visant à déterminer une programmation à l'échelle de ce futur projet, à proposer différents scénarios de composition et d'aménagement et à définir les conditions de circulation autour de cette propriété. La restitution de cette étude est prévue au mois de septembre 2025. Une fois un projet déterminé et validé par la ville d'Angoulême, les conditions de cession seront à définir dans les meilleurs délais afin que l'ensemble de la propriété soit rétrocédé avant fin 2027.

Projet : Réinvestissement de la Caserne Broche en vue d'un projet mixte alliant offre en logements, services et éventuellement une partie dédiée au RIMA.

Date échéance convention : 31/12/2027

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'ANGOULEME (16015)



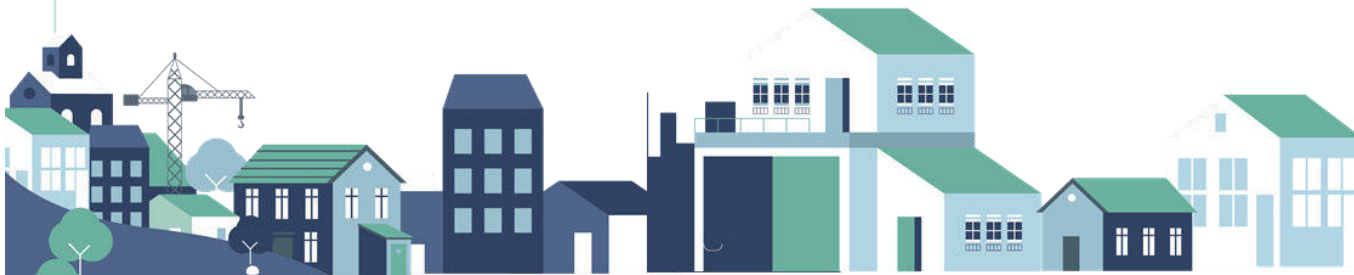
- **Object de l'avenant : Avenant n° 4 de prolongation**
- Convention signée le 11/08/2015
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 24/10/2017
- Échéance convention : 31/12/2025
- **Prolongation de : 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2027**

- Montant engagement financier convention :
 - Engagement financier : 1 M€
 - Stock actuel : 740 465,56€ HT

- Signataires : Ville d'Angoulême / Grand Angoulême / EPFNA
- Garantie financière : Commune



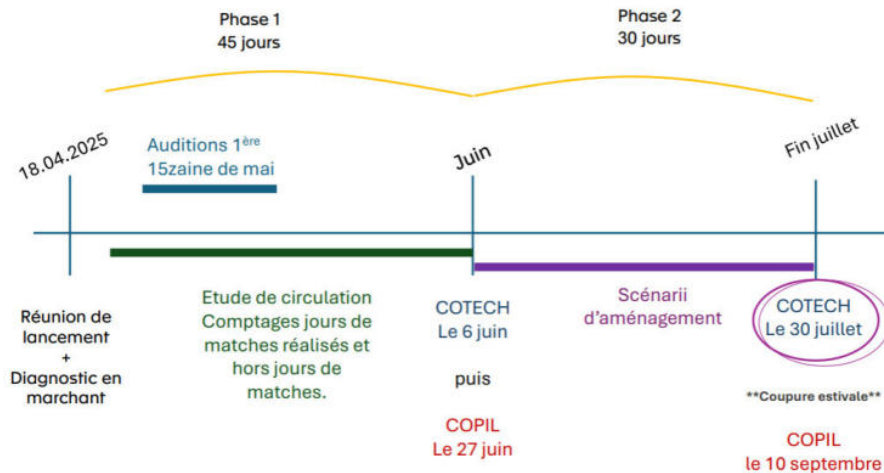
Identification du bien: Ancienne caserne militaire composé de 3 bâtiments au nord d'une surface totale de 4 000 m² et d'une partie terrain à bâtir au sud de l'emprise. L'emprise totale est de 25 520 m².



Justification de l'avenant :

Appel à projet en 2021, opérateur AMETIS retenu. Le contexte n'a pas permis de concrétiser le projet.

- Lancement d'une étude urbaine : 1^{er} trim 2025 – 4^{ème} trim 2025



- Arbitrage de la programmation : 4^{ème} trim 2025
- Négociation cession des fonciers avec les opérateurs : 1^{er} sem 2026
- Signature PSV : 2026
- Cession de l'emprise : 2027



Rappel du programme ou du projet :

Réalisation d'une étude visant à déterminer la future programmation par différents scénariis et d'une étude de circulation. Le but étant de créer un espace mixte, de diviser l'emprise de projet et de la céder à plusieurs opérateurs.





AVENANT N°4 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-15-005

PORTANT SUR LA REQUALIFICATION URBAINE DE LA CASERNE BROCHE

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° XXXXX en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** », « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex - représentée par son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, ou son représentant, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n°XXXXXX en date du,
Ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la **délibération du Bureau n°BU-2025- du 2 octobre 2025.**

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

d'autre part

PREAMBULE

La Ville d'Angoulême, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 11 août 2015, une convention adhésion projet pour la requalification urbaine de la Caserne Broche. Cette convention a déjà fait l'objet de trois avenants en vue de modifier l'engagement financier de la convention et de prolonger sa durée.

La Caserne Broche est un ancien site militaire, dont le déclassement est intervenu le 4 août 2015. D'une surface de 2,5 ha, il se situe à proximité du centre-ville d'Angoulême, et est bordé de quartiers d'habitation, de la caserne du 1^{er} Régiment d'Infanterie de Marine à l'ouest, et de la plaine sportive Chanzy-Lebon au sud. Le site a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF le 24 octobre 2017 auprès de l'Etat, après exercice du droit de priorité délégué par la Ville, et auprès de la Ville d'Angoulême, au montant total de 305 901 €.

La caserne se constituait d'un ensemble d'anciens bâtiments militaires, dont la plupart ont été désamiantés et démolis par l'EPF. Ne subsistent aujourd'hui que trois bâtiments sur la partie nord du site : le bâtiment principal donnant sur le boulevard Liédot, ancien magasin de l'armée de 4600 m² SDP, le bâtiment ouest longeant le boulevard Chanzy, ancien bâtiment de bureaux et logements de 450 m² SDP, et le bâtiment central, ancien atelier-magasin de 450 m² SDP.

Un appel à projet a été lancé en juin 2021 en vue de la cession du site à un opérateur. Suite à cet appel à projets, l'opérateur Ametis a été retenu en vue de la réalisation d'un projet mixte entre activités et habitat (prioritairement en logement privé libre et de typologie diversifiée). Aussi, une promesse synallagmatique de vente a été signée avec la société AMETIS le 21 juillet 2022. Toutefois, compte tenu de la crise immobilière, le projet porté par Ametis n'a pu se concrétiser (faute de commercialisation de son programme). L'EPF NA et le promoteur ont alors signé un acte de caducité de la promesse de vente.

Aussi, l'EPF NA et la ville d'Angoulême ont convenu début 2025 d'initier une étude visant à déterminer une programmation à l'échelle de ce futur projet, à proposer différents scénarios de composition et d'aménagement et à définir les conditions de circulation autour de cette propriété. La restitution de cette étude est prévue au mois de septembre 2025. Une fois un projet déterminé et validé par la ville d'Angoulême, les conditions de cession seront à définir dans les meilleurs délais afin que l'ensemble de la propriété soit rétrocédé avant fin 2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

L'article 4.1 de la convention initiale « Durée de la Convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2027, date à laquelle l'ensemble des reventes devront donc être réalisés.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après le dernier acte de vente (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême représentée
par son Maire,

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

La Communauté d'Agglomération
de Grand Angoulême représentée
par son Président,

Xavier BONNEFONT

Sylvain BRILLET

Xavier BONNEFONT

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-15-005

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n°4 : avenant n°3 à la convention

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-065

Avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 17 – 14 – 026 entre la commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 17 – 14 – 026 entre la commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle 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 30/06/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE D'ANGOULINS (17010)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de prorogation à la convention d'adhésion-projet habitat n°CCA 17 – 14 – 026 entre la commune d'Angoulins, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : L'EPFNA, la Commune d'Angoulins et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) ont signé, le 17 mars 2015, une convention destinée à accroître l'offre de logements par densification et renouvellement urbain. Par un arrêté préfectoral daté du 11 novembre 2023, la Commune a été déclarée carencée au titre de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.

Projet : Dent creuse ensemble d'une superficie de 8000 m² sur laquelle une opération de 34 logements intégrant 40% de LLS et 20% de BRS est prévue.

A noter que l'EPF NA maîtrise également dans le cadre de cette convention une ancienne salle de fitness jouxtant des fonciers appartenant à Nexity sur laquelle une réflexion de projet a été engagée par la commune.

Date échéance convention : 30/06/2027

Montant : 3 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'ANGOULINS (17010)



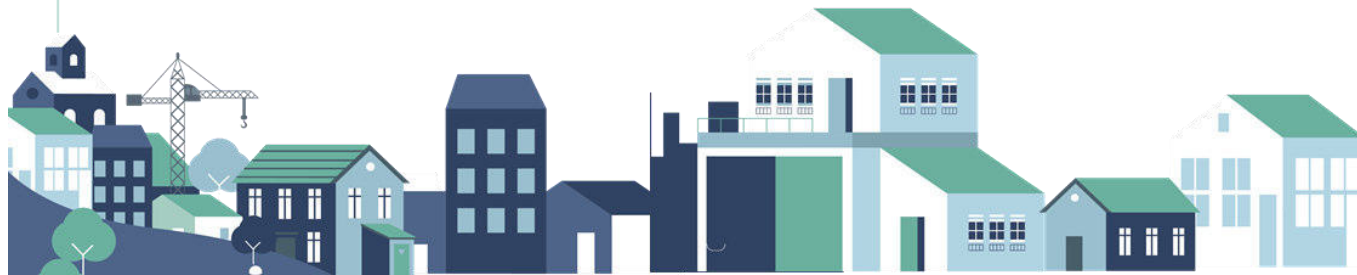
Objectif de l'avenant : Avenant n°6 – Prolongation de la convention jusqu'au 30 Juin 2027

- Convention signée le 17 mars 2015.
- Échéance convention : 31 décembre 2025
- Montant engagement financier convention : 3 000 000 €
- **Prolongation de la durée de portage jusqu'au 30 Juin 2027**
- Signataires : Commune d'Angoulins sur Mer/ CA de La Rochelle EPFNA
- Garantie financière : Commune

Deux opérations ont déjà été cédées dans le cadre de cette convention :

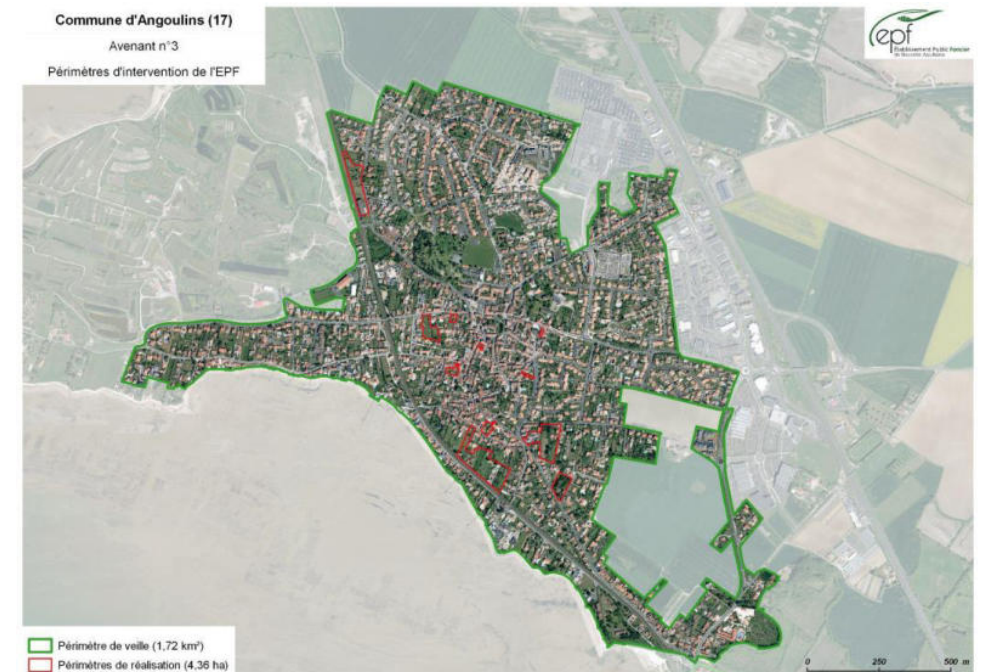
La Maladrerie en 2020 – 7 LLS

Avenue du commandant Lysicack – 30 LLS



Identification du bien: Dent creuse ensemble d'une superficie de 8000 m² sur laquelle une opération de 34 logements intégrant 40% de LLS et 20% de BRS est prévue.

A noter que l'EPF NA maîtrise également dans le cadre de cette convention une ancienne salle de fitness jouxtant des fonciers appartenant à Nexity sur laquelle une réflexion de projet a été engagée par la commune.



Justification de l'avenant :

- Difficultés de commercialisation de l'opérateur ne permettant pas de réitérer la vente
- Négociation d'un avenant à la promesse de vente prévoyant une cession en deux tranches (1^{er} tranche à 1,1 M d'€, seconde tranche à 400 000€)

Bilan prévisionnel (en fin de portage) :



Rappel du programme ou du projet :



**AVENANT N°6 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET HABITAT
N°CCA 17 – 14 – 026**

ENTRE

LA COMMUNE D'ANGOULINS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La commune d'ANGOULINS, dont le siège est situé, Avenue du Commandant Lysiack – BP 34–17 690 ANGOULINS – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Pierre NIVET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2024,

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

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE – représentée par **Monsieur Jean-François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par Décision n° SPFU-2024-03 en date du 14 février 2024,

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

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 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-009 du Bureau en consultation écrite du 24 janvier au 07 février 2024,

Ci-après dénommé « **EPFNA** »

d'autre part.

PRÉAMBULE

L'EPFNA, la Commune d'Angoulins et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) ont signé, le 17 mars 2015, une convention destinée à accroître l'offre de logements par densification et renouvellement urbain. Par un arrêté préfectoral daté du 11 novembre 2023, la Commune a été déclarée carencée au titre de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025.

Depuis 2015, l'EPFNA mène une action foncière soutenue sur le site dit des « *Grandes Maisons* », constitué de 30 parcelles en dent creuse, représentant une surface totale de 9 789 m². Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été arrêtée le 15 avril 2020 afin de finaliser la maîtrise foncière du site.

À la suite d'une consultation d'opérateurs en 2019, une promesse de vente a été signée en juin 2020 avec le promoteur Urban Story, sous plusieurs conditions suspensives. Ce contrat portait sur la réalisation d'une opération de 35 logements, comprenant 40 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession aidée.

Le permis de construire déposé par le promoteur a fait l'objet de recours de la part de plusieurs riverains. Par ailleurs, des fouilles archéologiques prescrites par la Préfecture ont été réalisées au printemps 2022 et sont désormais achevées. Compte tenu des délais liés aux fouilles archéologiques, à la procédure d'expropriation et des recours contre le permis de construire, une rétrocession de l'emprise foncière au promoteur avait initialement été envisagée pour 2024.

Seulement, au cours de l'année 2025, la société Urban Story a rencontré des difficultés de commercialisation de son opération escomptée. Aussi, afin de permettre l'aboutissement du projet, la rétrocession de l'emprise portée par l'EPF NA est désormais prévue en deux phases. La première cession devrait intervenir au plus tard à la fin de l'année 2025, et la seconde au plus tard le 31 décembre 2026. La dernière programmation arrêtée prévoit 10 logements libres, 7 logements en Bail Réel Solidaire, 14 logements sociaux et 4 logements intermédiaires. Cette répartition pourrait toutefois évoluer afin de sécuriser financièrement la réalisation de la seconde tranche. Le phasage en deux étapes a été demandé pour permettre à la société d'obtenir la Garantie Financière d'Achèvement, conformément aux exigences de son établissement bancaire.

Enfin, une prorogation de trois mois de la promesse de vente a été sollicitée par le promoteur afin de pouvoir élaborer de nouvelles hypothèses sur la seconde tranche du projet.

A préciser qu'outre cette opération dite des Grandes Maisons, l'EPF NA porte également dans le cadre de cette même convention opérationnelle, une propriété correspondant à une ancienne salle de fitness acquise en 2024. La commune a engagé une réflexion de projet sur cette propriété dans le cadre d'un projet mixte en lien avec des emprises foncières mitoyennes appartenant à un opérateur immobilier.

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention jusqu'au 6 juin 2027, afin de permettre au prometteur immobilier de réaliser l'intégralité du programme immobilier sur les deux phases. Cette prolongation de la convention permettra également de poursuivre la réflexion de projet engagée sur l'ancienne salle de fitness et les fonciers avoisinants.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2027**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'Angoulins sur Mer
représentée par son Maire

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

Jean-Pierre NIVET

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, n° x en date du x/x/2025.

Avenant n°6 – Convention 17-14-026 – Angoulins-sur-Mer – CdA La Rochelle - EPFNA

Annexes :

- Convention n° CCA 17-14-026
- Avenant n°1
- Avenant n°2
- Avenant n°3
- Avenant n°4
- Avenant n°5

Avenant n°6 – Convention 17-14-026 – Angoulins-sur-Mer – CdA La Rochelle - EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-066

Convention de veille et de réalisation pour le développement urbain du secteur des Cottes Mailles à Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré et l'EPFNA

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

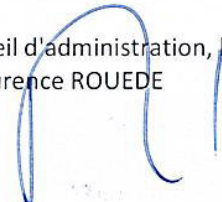
Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille et de réalisation pour le développement urbain du secteur des Cottes Mailles à Aytré, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-21-002, n°17-20-053, au titre de l'opération susvisée (1721002-001, et 1720053-001) pour un montant total 1 136 433,58€ HT, et 1 113 536,16€ HT, soit 2 249 969,74€ HT de stock foncier au 16/09/2025.
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 20 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA DE LA ROCHELLE
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de veille et de réalisation pour le développement urbain du secteur des Cottes Mailles à Aytré entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la commune d'Aytré et l'EPFNA

Contexte : A travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et la commune d'Aytré, la CdA souhaite, au titre de ses diverses compétences, en particulier « constitution de réserves foncières », réaliser la maîtrise foncière de l'ensemble de ce périmètre à enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle de la commune et plus largement de l'agglomération. Néanmoins, l'EPFNA ne se portera pas nécessairement acquéreur des emprises foncières dotées d'une valeur écologique.

Les emprises foncières de plusieurs dizaines d'hectares situées entre l'avenue Simone Veil et la rue des Cottes Mailles et le secteur d'activité au Sud de la rue des Cottes Mailles (site DBMA, Métal Ouest...) constituent un réel enjeu de maîtrise foncière pour la CdA dans l'optique d'un développement à terme d'un quartier multifonctionnel. A ce titre, une étude de plan guide a été initiée par la CdA en lien avec la commune pour déterminer le développement futur de l'urbanisation à l'échelle de ce secteur. Le rendu de cette étude (de ce plan guide) étant attendu pour la fin d'année 2025.

Projet : Plus spécifiquement, à l'échelle du périmètre de la convention, on notera trois sites d'intérêt :

- Le site de Petite Courbe à l'extrémité ouest de l'avenue Simone Veil, d'une superficie de plus de 5 ha, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante habitat pour un volume prévisionnel de 200 logements environ. L'EPF NA a déjà entrepris des actions foncières sur ce site ; il est propriétaire de quatre parcelles pour une superficie de 1,2 ha environ. Ce site est identifié dans le PLUi par une OAP qui donne les grandes lignes de son aménagement, et identifie des espaces à enjeux écologiques à préserver.
- Une emprise de 6 ha à l'extrémité Est, sur le site dit de Cottes Mailles, dévolue à l'accueil d'un dépôt bus. Une partie de ce foncier d'une superficie de plus de 1 ha est déjà détenue par la CdA permettant, après évolution du PLUi, la réalisation d'une première phase de projet. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi avec le projet, l'ensemble du site identifié pour le projet sera cadré par une OAP. Cette emprise est très majoritairement incluse dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA de 9,83ha tel que défini dans la convention opérationnelle n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes Mailles.
- Le site dit « DBMA-Métal Ouest » d'une emprise de 12 hectares environ choisie par l'Etat pour accueillir le projet de relocalisation du centre hospitalier de La Rochelle. Ce site, en cours de mutation partielle avec le projet de relocalisation de l'entreprise DBMA, comprend 34 parcelles soit 12 comptes de propriété. Cet espace est aujourd'hui constitué d'entrepôts en activité ou non. Au regard de la nature des activités en place présentant un enjeu de pollution des sols, des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser les incidences techniques et financières. Le projet de nouveau centre hospitalier prévoit une capacité de 800 lits et places avec une possibilité d'évolution pour une surface de plancher de 120 000 m².

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-21-002, n°17-20-053, au titre de l'opération susvisée (1721002-001, et 1720053-001) pour un montant total 1 136 433,58€ HT, et 1 113 536,16€ HT, soit 2 249 969,74€ HT de stock foncier au 16/09/2025.

Date échéance convention : 31/12/2029

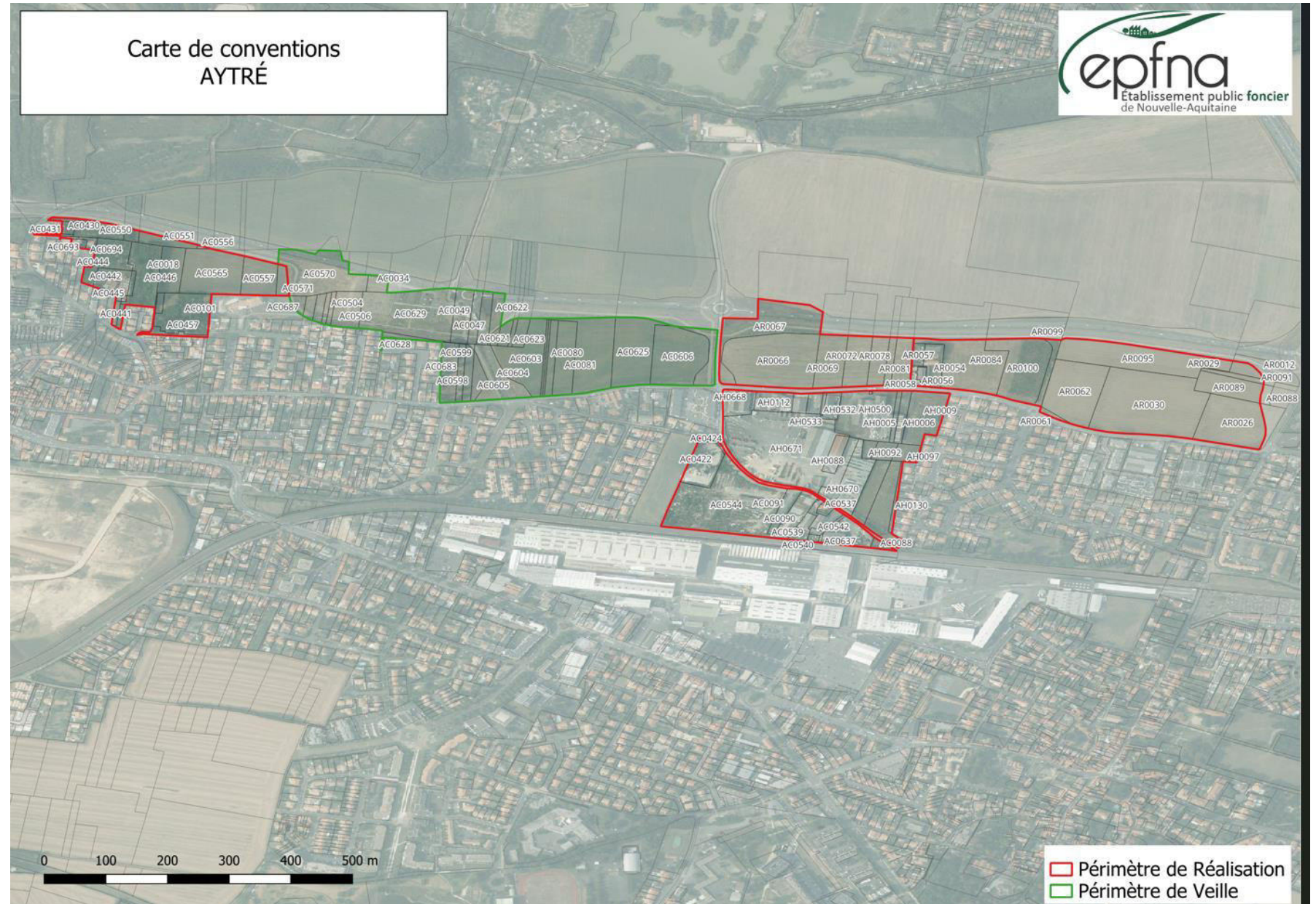
Montant : 20 000 000 €

Garantie de rachat : CA DE LA ROCHELLE

Convention de veille et de réalisation sur le secteur « Cottes Mailles » à Aytré



Rassembler dans une seule convention (trois conventions existantes) pour pouvoir avoir une réflexion et un projet global sur l'ensemble du secteur, avec plus de cohérence mais également, de permettre, de clarifier les orientations à prendre sur ce secteur à enjeux



Convention de veille et de réalisation sur le secteur « Cottes Mailles » à Aytré



- Nom des signataires : Communauté d'agglomération de La Rochelle et Aytré
- Projet : développement d'un futur quartier
- Montant : 20 000 000€, dont 2 249 969,74€ HT de stock foncier
- Garant du rachat : Communauté d'agglomération de La Rochelle
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 07/06/2021 (*convention avec transfert*)
- date échéance convention : 31/12/2028
- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente** n°17-21-002, n°17-20-053, au titre de l'opération susvisée (1721002-001, et 1720053-001) pour un montant total 1 136 433,58€ HT, et 1 113 536,16€ HT, soit 2 249 969,74€ HT de stock foncier au 16/09/2025.



CONVENTION DE VEILLE ET DE REALISATION N° 17-25-57
POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR DE COTTES MAILLES A AYTRÉ
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA COMMUNE D'AYTRÉ
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel - 17 000 LA ROCHELLE- représentée par Monsieur **Jean-François FOUNTAINE**, son Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée la « **CdA** » ;

La Commune d'AYTRE, dont le siège est situé en sa Mairie, Place des Charmilles à Aytré (17442) représentée par son maire, **Monsieur Tony LOISEL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du

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 et agissant en vertu de la délibération n° B-2024-XXX du Bureau du 14 mars 2024 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Territoire attractif en raison de sa qualité de vie, de sa situation géographique et de son dynamisme économique, la Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique importante. En 2021, la CdA comptait 178 217 habitants.

L'attractivité du territoire entraîne depuis quelques années une forte tension sur le marché du logement. Les prix moyens des biens vendus et des loyers augmentent considérablement. En parallèle, le taux de vacance est faible contrairement à la pression locative sociale très forte.

Le **SCOT**, arrêté en septembre 2024 se donne pour ambition de traduire les objectifs de réduction d'espaces NAF fixés par les objectifs « ZAN » de la loi Climat et résilience et d'aller plus loin que le SRADDET d'ici 2050, en réduisant de 50 % ses consommations d'espace d'ici 2031 puis de 50 % encore d'ici 2040. Il se donne un objectif de production de logements élevée en cohérence avec les PLH des 3 EPCI qu'il couvre. Pour réussir ce double défi il définit des densités brutes moyennes par quartier du SCOT dans les opérations réalisées en extension allant de 30 à 50 logements à l'hectare. Son approbation est prévue en juillet 2025.

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)**, adopté le 26 janvier 2017 par le Conseil communautaire, a été modifié par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2022 suite à son évaluation à mi-parcours. La production de 1 936 logements annuels visée initialement est rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, avec une augmentation de la part de logements abordables (dont en bail réel solidaire),. Il vise à regagner des habitants dans l'unité urbaine centrale, donc dans les espaces les mieux desservis et les plus équipés afin de limiter l'étalement urbain. Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur le territoire et des constructions plus économes en énergies.

Un nouveau PLH, pour la période 2026-2032, est en cours d'élaboration.

De plus, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé en décembre 2019, a fait l'objet d'une modification de droit commun N°1, approuvée le 6 juillet 2023. Cette modification intègre les objectifs des grandes politiques stratégiques communautaires que sont La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), la stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), et du Schéma Directeur d'Assainissement collectifs (SDA) en cours d'élaboration. L'objectif est de parvenir à un développement équilibré et durable du territoire pour répondre à ses enjeux et d'adapter le document aux projets des communes et des acteurs du territoire. Une procédure de modification de droit commun N°2 est actuellement en cours, afin de faciliter la production de logements et la mobilisation des gisements fonciers en densification et aussi d'ouvrir à l'urbanisation 17 ha de zones 2AU, tout en réduisant de 19 ha la consommation d'espaces NAF en rebasculant des zones U et 2AU en zones A et N Elle sera approuvée fin 2025.

La Commune d'AYTRE

Localisée dans le département de la Charente-Maritime, la commune d'Aytré est membre de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui regroupe 28 communes depuis son extension en 2014. Elle bénéficie d'une proximité avec la ville-centre du Département, La Rochelle. La commune est également traversée par la N137/E602 reliant La Rochelle à Rochefort et la D939 reliant Aytré à Angoulême via Surgères et Saint-Jean-d'Angély.

L'attractivité résidentielle d'Aytré a généré une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années. Le développement de l'urbanisation à Aytré s'est traduit dans un premier temps par des constructions tout d'abord en proximité directement de La Rochelle puis avec un éloignement des constructions progressif de cette ville. Sur un marché immobilier et foncier où la tension ne cesse de croître, la commune se classe deuxième dans l'agglomération derrière La Rochelle en part de logements locatifs sociaux.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

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

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la CdA et la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1 Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la CdA, la commune et l'EPFNA.

Elle détermine ainsi :

- **les objectifs partagés** par la CdA, la commune et l'EPFNA ;
- **les engagements et obligations** que prennent la CdA et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études menées par la CdA en lien avec la commune et/ou déterminées au sein de la présente convention ;
- **les engagements que prend la commune ;**
- **la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA** pour la réalisation de projets ;
- **les conditions de sortie du stock foncier** des biens acquis par l'EPFNA ;
- **les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA** et la CdA, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2 Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. l'habitat ;
2. le développement des activités et des services ;
3. la protection des espaces naturels et agricoles ;
4. la protection contre les risques naturels et technologiques.

Plus précisément, les interventions de l'EPFNA œuvrent à la revitalisation des territoires par le maintien et l'implantation de l'habitat et de commerces et services dans les territoires à enjeux structurant tels que les centres-villes et centres-bourgs. La protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans les premiers axes d'intervention inscrits dans le PPI à savoir :

« 1. habitat », « 2. développement des activités et des services » et 3 « la protection des espaces naturels et agricoles »

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

1.3 Documents contractuels

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

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé au présent document opérationnel (annexe 1). Ces deux éléments forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du code de l'Urbanisme. Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties. Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

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

Cette annexe 1 précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES DE VEILLE ET DE REALISATION

2.1 Définition du secteur d'intervention

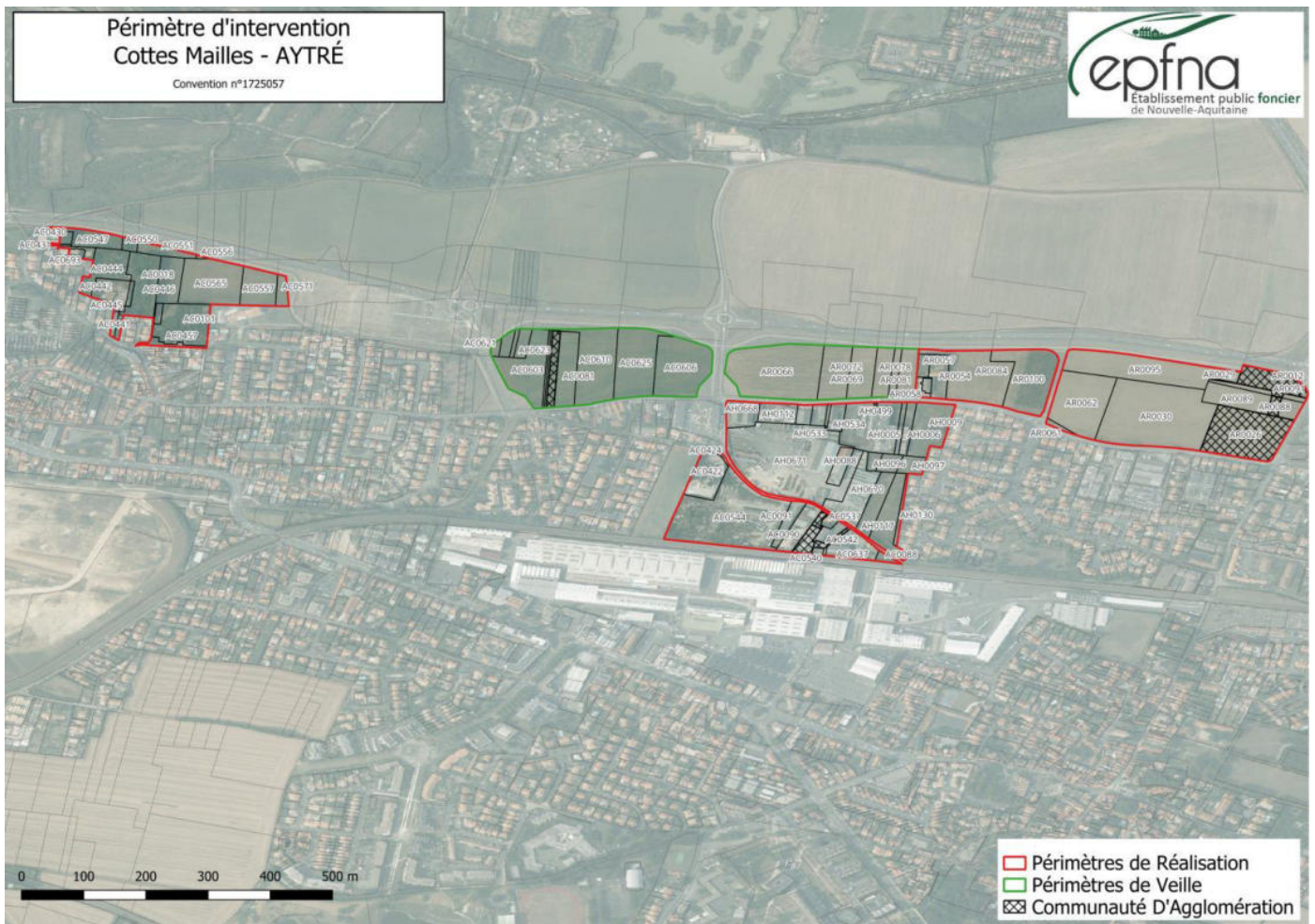
Le secteur d'intervention, dit des Cottes Mailles, se situe dans l'unité urbaine centrale, sur la commune d'Aytré, qui est traversée par la N137/E602 et la D939 reliant respectivement La Rochelle à Rochefort et Aytré à Angoulême. C'est un site stratégique, très bien desservi, identifié comme une entrée majeure de l'agglomération. La réalisation de l'avenue Simone Veil en décembre 2021, connexion entre La Rochelle et la rocade (N137), a permis de délester les flux de transit dans le centre bourg d'Aytré.

Ce secteur d'intervention, séparé de la frange agricole au Nord par l'avenue Simone Veil, correspond aux emprises foncières situées entre l'avenue Simone Veil au Nord et la rue des Cottes Mailles au Sud, l'avenue Jean Moulin à l'Ouest et la RN 137 à l'Est, ainsi que le secteur dit de DBMA/Métal Ouest, compris entre la rue des Cottes Mailles au Nord et la ligne de chemin de fer au Sud. Doté d'une localisation idéale aux portes de la ville de La Rochelle et d'une accessibilité directe depuis la RN 137, il représente de réels enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle tant de l'agglomération rochelaise, avec l'accueil d'équipements majeurs de niveau inter ou supra communal, que de la commune, avec la création d'un nouveau quartier lui permettant de positionner des équipements communaux lui faisant défaut.

Le secteur d'intervention comprend des espaces pouvant présenter des enjeux écologiques et/ou supports de mesures de compensation écologiques relatives aux projets avenue Simone Veil et marais de Tasdon

Le site en limite de cette coupure d'urbanisation forme également une crête, un point haut, qui s'ouvre largement aux vues lointaines vers les grands paysages (centre de La Rochelle, quartier de Villeneuve les salines)

Ce secteur d'intervention, hautement stratégique, est amené à évoluer à court et moyen termes ; aussi est-il impératif d'anticiper ces évolutions, afin de l'intégrer dans un aménagement cohérent et respectueux de son environnement. Il constitue une des dernières réserves d'extension possible de l'agglomération considérant l'objectif de sobriété foncière poursuivi sur le territoire au titre du ZAN. La présente convention vise ainsi à permettre à l'EPF NA d'intervenir en vue d'engager une action de veille et le cas échéant de maîtrise foncière des emprises nécessaires comprises dans ce périmètre stratégique, pour un développement responsable de l'urbanisation à l'échelle de la commune et de l'agglomération de La Rochelle.



[Voir parcellaire et liste des propriétaires en annexe](#)

2.2 Définition des intentions de projets

A travers une stratégie foncière définie en commun avec l'EPFNA et la commune d'Aytré, la CdA souhaite, au titre de ses diverses compétences, en particulier « constitution de réserves foncières », réaliser la maîtrise foncière de l'ensemble de ce périmètre à enjeux pour le développement de l'urbanisation à l'échelle de la commune et plus largement de l'agglomération. Néanmoins, l'EPFNA ne se portera pas nécessairement acquéreur des emprises foncières dotées d'une valeur écologique.

Les emprises foncières de plusieurs dizaines d'hectares situées entre l'avenue Simone Veil et la rue des Cottes Mailles et le secteur d'activité au Sud de la rue des Cottes Mailles (site DBMA, Métal Ouest...) constituent un réel enjeu de maîtrise foncière pour la CdA dans l'optique d'un développement à terme d'un quartier multifonctionnel. A ce titre, une étude de plan guide a été initiée par la CdA en lien avec la commune pour déterminer le développement futur de l'urbanisation à l'échelle de ce secteur. Le rendu de cette étude (de ce plan guide) étant attendu pour la fin d'année 2025.

Plus spécifiquement, à l'échelle de ce vaste périmètre, on notera trois sites d'intérêt :

- Le site de Petite Courbe à l'extrémité ouest de l'avenue Simone Veil, d'une superficie de plus de 5 ha, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'intérêt communautaire à dominante habitat pour un volume prévisionnel de 200 logements environ. L'EPF NA a déjà entrepris des actions foncières sur ce site ; il est propriétaire de quatre parcelles pour une superficie de 1,2 ha environ. Ce site est identifié dans le PLUi par une OAP qui donne les grandes lignes de son aménagement, et identifie des espaces à enjeux écologiques à préserver.
- Une emprise de 6 ha à l'extrémité Est, sur le site dit de Cottes Mailles, dévolue à l'accueil d'un dépôt bus. Une partie de ce foncier d'une superficie de plus de 1 ha est déjà détenue par la CdA permettant, après évolution du PLUi, la réalisation d'une première phase de projet. Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi avec le projet, l'ensemble du site identifié pour le projet sera cadré par une OAP. Cette emprise est très majoritairement incluse dans le périmètre d'intervention de l'EPFNA de 9,83ha tel que défini dans la convention opérationnelle n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur des Cottes Mailles.
- Le site dit « DBMA-Métal Ouest » d'une emprise de 12 hectares environ choisie par l'Etat pour accueillir le projet de relocalisation du centre hospitalier de La Rochelle. Ce site, en cours de mutation partielle avec le projet de relocalisation de l'entreprise DBMA, comprend 34 parcelles soit 12 comptes de propriété. Cet espace est aujourd'hui constitué d'entrepôts en activité ou non. Au regard de la nature des activités en place présentant un enjeu de pollution des sols, des études et diagnostics seront à mener afin de pouvoir affiner le projet envisagé et analyser les incidences techniques et financières. Le projet de nouveau centre hospitalier prévoit une capacité de 800 lits et places avec une possibilité d'évolution pour une surface de plancher de 120 000 m².

2.3 Démarches d'acquisition

La convention intègre à la fois des périmètres de veille foncière et des périmètres de réalisation, notamment deux périmètres issus de conventions précédemment signées avec la commune et la CdA.

Périmètres de veille foncière

Les périmètres de veille foncière s'inscrivent dans la démarche d'anticipation foncière active en appui de l'élaboration du plan guide initié par la CdA en lien avec la commune sur le périmètre de la présente convention.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la CdA ;
- pourra préempter sur demande de la CdA, le ou les biens identifiés même en période d'études mais ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés sans la signature d'une convention de réalisation à intervenir.

Par délibération en date du 14/03/2024, la CdA a institué le droit de préemption urbain sur son territoire. Ce dernier sera délégué à l'EPFNA selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-

1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23. L'EPFNA et la CdA assureront une veille foncière, en lien avec la commune.

Périmètres de réalisation

Les périmètres de réalisation de la présente convention sont constitués de trois secteurs :

- Le secteur de Petite Courbe qui était déjà précédemment concerné par un périmètre de réalisation
- Le secteur de Cottes Mailles Est, également concerné précédemment par un périmètre de réalisation
- Le site DBMA Métal Ouest destiné à accueillir le projet de nouveau centre hospitalier

A l'échelle des périmètres de réalisation, les biens pourront être acquis par différents modes :

L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la CdA.

La préemption

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

L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la CdA et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
 - la CdA met en œuvre la phase administrative de la procédure,
 - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
 - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

ARTICLE 3 - LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Avec l'accord de la CdA, l'EPFNA pourra solliciter des prestataires pour la réalisation d'études et diagnostics nécessaires à la connaissance du foncier et à sa capacité d'occupation. La CdA est engagée à définir, en lien avec la commune, le projet envisagé sur le périmètre de la convention et y travaille activement avec l'élaboration d'un plan guide.

3.2 Modalités de réalisation des études

Lorsque l'EPFNA réalisera des études, il en assurera la maîtrise d'ouvrage et à ce titre rédigera les cahiers des

charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et les résultats des études, en étroite concertation avec la CdA et en collaboration avec la commune. Chaque étape devra être validée par la CdA.

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la CdA ou la commune. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de paiement des études

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

En cas de passage en convention de réalisation, le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la CdA sera redevable du montant des études et des dépenses annexes.

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

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (20 000 000 € HT)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la CdA est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA** au titre de la présente convention avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur.

L'EPFNA procédera aux négociations et à des acquisitions foncières à l'intérieur dans le cadre de cette présente convention et de son périmètre. **Aucune dépense ne pourra être engagée sans l'accord de la CdA** en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

4.2 Absence d'acquisitions

Si aucune acquisition n'a été réalisée, **la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA** l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

4.3 Acquisitions réalisées sans cessions

Si des fonciers ont été acquis sans être cédés, **la CdA est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA** au prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

4.4 Acquisitions réalisées avec cessions

Si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), **la CdA est tenue de rembourser à l'EPFNA** la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.

L'opération étant terminée, **l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la CdA**, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

4.5 Abandon de projet

Si le projet est abandonné par la CdA, **la cession à la CdA est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.**

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la CdA, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la CdA dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la CdA ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT). Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

4.6 Transfert de dépenses issues de conventions antérieures signées avec la CdA et la commune

- Dépenses engagées au titre de la convention n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe suivie de ses avenants 1 et 2, signée initialement entre la CdA et l'EPFNA puis avec la commune

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-20-053, opération 1720053-001 (SECTEUR DE LA PETITE COURBE), **dont l'obligation de rachat pèse sur la CdA.**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-20-053 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 1 111 666,16 € HT au 28/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-20-053 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 111 666,16 € HT au 28 Mai 2025. Ce montant sera réactualisé le cas échéant au moment de la signature de la présente convention.

L'EPFNA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- CONSORTS PENEAU, parcelle AC 0102 pour un montant de 48 600 € le 07/06/2021.
- CONSORTS PENEAU/PAJEAU, parcelles AC 0457 & 0101 pour un montant de 751 500 € le 07/06/2021.
- CONSORTS TURLAY, parcelles AC 0547 & 0431 pour un montant de 240 000 € le 18/02/2022.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

La convention n°17-20-053 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de la Petite Courbe **sera résiliée à compter de la signature de la présente convention**, de même que la délégation du DPU

à l'EPFNA qui lui était associée. **Le DPU sera de nouveau délégué** sur le même périmètre dans le cadre de la présente convention.

- Dépenses engagées au titre de la convention n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de Cottes Mailles suivie de son avenant 1, signée entre la CdA, la commune et l'EPFNA

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°17-21-002, opération 1721002-001 (SECTEUR LES COTTES MAILLES), **dont l'obligation de rachat pèse sur la CdA.**

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-21-002 et de l'opération précitée, l'EPFNA a engagé des dépenses dont le prix de revient de cette opération est de 1 130 363,58 € HT au 28/05/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°17-21-002 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 1 130 363,58 € HT au 28 Mai 2025. Ce montant sera réactualisé le cas échéant au moment de la signature de la présente convention.

L'EPFNA a procédé aux acquisitions des propriétés :

- CONSORTS MALLARD, parcelle AR 0084 pour un montant de 956 800 € le 07/05/2024.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2029.

La convention n°17-21-002 d'action foncière pour la réalisation d'opérations mixtes sur le secteur de Cottes Mailles **sera résiliée à compter de la signature de la présente convention**, de même que la délégation du DPU à l'EPFNA qui lui était associée. **Le DPU sera de nouveau délégué** sur le même périmètre dans le cadre de la présente convention.

- Dépenses engagées au titre de la convention d'études n°17-24-163 pour la maîtrise foncière d'un périmètre en renouvellement urbain sur la commune d'Aytré en vue de la construction du nouveau centre hospitalier de l'Agglomération de La Rochelle ?

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS

Il est rappelé que les partenaires s'obligent à une information écrite et réciproque de tout élément ayant rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent également à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires et à s'informer mutuellement par écrit de toute évolution de chacun des partenariats qui les lient.

Plus particulièrement, et en complément des engagements pris au titre de la convention cadre thématique n°17-20-020 d'appui à la stratégie foncière de la CdA et de l'EPFNA en matière de réserves foncières, les partenaires s'engagent les uns vis-à-vis des autres selon les principes énoncés ci-dessous

5.1 Engagements de l'EPFNA

Sur les périmètres définis dans la présente convention, l'EPFNA s'engage à réaliser, **après accord de la CdA**, la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la mise en œuvre des intentions de projet identifiées dans le cadre du plan guide du secteur stratégique de Cottes Mailles. Ces acquisitions seront réalisées sur la base d'études urbaines, capacitaires, bilantielle mais aussi environnementales et de diagnostics qui seront réalisés préalablement, permettant de s'assurer de la faisabilité du projet, et pour la CdA, d'assumer les éventuels risques inhérents à ces acquisitions foncières.

5.2 Engagements de la CdA

La CdA s'engage à :

- donner accès à l'EPFNA aux archives communautaires ;
- donner accès à l'EPFNA aux fonciers dont elle est propriétaire pour réaliser toute étude permettant de caractériser la nature des sols ;
- accompagner le cas échéant les entreprises dans leurs démarches de relocalisation ;
- lancer et mener toutes les études urbaines préalables nécessaires pour sécuriser la programmation et la composition urbaine et prendre en compte les enjeux de biodiversité—l'EPFNA sera étroitement associé ;
- mener toutes les démarches de concertation au stade de la définition du/des programme/s et de la composition urbaine préalablement, sinon au lancement des procédures de mises en concurrence, à celui du dépôt des autorisations d'urbanisme – l'EPFNA sera étroitement associé ;
- le cas échéant, pour les acquisitions de fonciers non bâtis, accompagner l'EPF NA sur la gestion des biens.

5.3 Engagements de la commune

La commune s'engage à :

- donner accès à l'EPFNA aux archives communales ;
- donner accès à l'EPFNA aux fonciers dont elle est propriétaire pour réaliser toute étude permettant de caractériser la nature des sols.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention se terminera **le 31 décembre 2029**.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la CdA vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si à la suite d'une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la CdA pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

ARTICLE 7 – TRANSMISSION DES DONNEES

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

La CdA et la commune transmettent à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

A l'exception du CRAC, l'EPFNA s'engage à remettre à la CdA et la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La CdA, la commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'ils produiront, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1 Résiliation mutuelle

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

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

10.2 Résiliation de Droit

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

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable ;

- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la CdA renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la CdA et la commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La CdA et la commune disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître ses observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

10.3 Conséquences de la résiliation

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

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

La CdA devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

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

La CdA procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ARTICLE 12 – CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

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

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

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

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Représenté par son Directeur général,

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle

Représentée par son Président,

Sylvain BRILLET

Jean-François FOUNTAINE

La commune d'Aytré

Représenté par son Maire,

Tony LOISEL

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Pierre BRUHNES n° 2024-..... du
.....

Annexe 1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Parcellaire et liste des propriétaires

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 067

Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°17-23-010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

08 OCT. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prolongation à la convention de réalisation n°17.23.010 pour la réalisation d'une opération de logements sur les sites de la DUP multisites entre la commune de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA

Contexte : Commune littorale de la côte royannaise, Saint-Georges-de-Didonne connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000.

Sur chaque site, un tènement foncier reste à acquérir.

La procédure de fixation judiciaire a été lancée sur deux fonciers (Didonne Nord et Commandant Lavigne) et une entrée en jouissance des biens est prévue pour 2026.

Concernant le site Avenue des Tilleuls, le site ayant fait l'objet de bombardement durant la Seconde Guerre Mondiale, l'EPFNA a décidé de demander un arrêté préfectoral d'occupation du terrain pour analyser la présence d'engins pyrotechniques et/ou de polluants. De ce fait, la procédure de fixation judiciaire n'a pas été lancée pour les parcelles restants à acquérir sur ce site. Elle sera lancée dès que l'EPFNA aura une meilleure connaissance du site.

C'est pourquoi, l'avenant est prolongé de deux ans.

Projet : Les consultations d'opérateurs ont été lancées pour les 3 sites le 16 avril 2025.

La sélection des « mieux-disant » se fera durant le mois d'octobre de la même année.

Les programmations sont différentes selon les sites :

- **Commandant Lavigne** : autour d'une trentaine de logements dont 65% LLS minimum.
- **Didonne Nord** : autour de 40 logements dont 65% de LLS minimum
- **Avenue des Tilleuls** : autour de 40 logements dont 65% de LLS minimum.

Date échéance convention : 31/12/2027

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17333)

Avenant 2 de prolongation_ DUP Multisites – Saint-Georges-de-Didonne



- **Objet de l'avenant : prolongation de la convention**
- Convention signée le 30/01/2023
- Échéance convention : 31/12/2025
- **Prolongation de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2027**

- Date de première acquisition : 17/09/2019
- Montant engagement financier convention : 4 000 000€ (inchangé)

- Périmètre : inchangé

- Signataires : Ville de Saint-Georges-de-Didonne et l'EPFNA
- Garantie financière : Ville de Saint-Georges-de-Didonne



Identification des biens:

DUP en cours sur 3 sites (Avenue des Tilleuls, Commandant Lavigne et Didonne Nord).

- **1 foncier par site reste à acquérir > procédure de fixation judiciaire lancée**



Avenant 2 de prolongation_ DUP Multisites – Saint-Georges-de-Didonne

Justification de l'avenant :

Sur chaque site, un tènement foncier reste à acquérir.

La procédure de fixation judiciaire a été lancée sur deux fonciers (Didonne Nord et Commandant Lavigne) et une entrée en jouissance des biens est prévue pour 2026.

Concernant le site Avenue des Tilleuls, le site ayant fait l'objet de bombardement durant la Seconde Guerre Mondiale, l'EPFNA a décidé de demander un arrêté préfectoral d'occupation du terrain pour analyser la présence d'engins pyrotechniques et/ou de polluants. De ce fait, la procédure de fixation judiciaire n'a pas été lancée pour les parcelles restants à acquérir sur ce site. Elle sera lancée dès que l'EPFNA aura une meilleure connaissance du site.

C'est pourquoi, l'avenant est prolongé de deux ans, soit jusqu'au 31/12/2027.

Rappel du programme ou du projet :

Les consultations d'opérateurs ont été lancées pour les 3 sites le 16 avril 2025.

La sélection des « mieux-disant » se fera durant le mois d'octobre de la même année.

Les programmations sont différentes selon les sites :

- **Commandant Lavigne** : autour d'une trentaine de logements dont 65% LLS minimum.
- **Didonne Nord** : autour de 40 logements dont 65% de LLS minimum
- **Avenue des Tilleuls** : autour de 40 logements dont 65% de LLS minimum.

Les 3 consultations aboutiront à la signature d'une PSV au cours de l'année 2026.

La cession des fonciers sera effective à compter de la maîtrise foncière totale par l'EPFNA.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

AVENANT N°2 DE PROLONGATION
A LA CONVENTION REALISATION N° 17-23-010
POUR LA REALISATION
D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS SUR LES SITES DE LA DUP
MULTISITES
ENTRE
LA COMMUNE DE SAINT GEORGES DE DIDONNE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue des Tilleuls à SAINT GEORGES DE DIDONNE (17110), représentée par **Monsieur François RICHAUD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n° **XXX** du **XXX**,

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

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

Commune littorale de la côte royannaise, Saint-Georges-de-Didonne connaît une attractivité croissante depuis plusieurs décennies. Village de 800 habitants dans les années soixante, la station balnéaire comptait en 2019 4 245 résidents après, notamment une explosion démographique durant les années 2000 (+ 80% entre 1999 et 2008).

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'un très fort développement de son urbanisation. Cet essor non maîtrisé, a conduit la commune, lors de la promulgation de la Loi SRU à un déficit puis à une carence, depuis 2017, en termes de nombre de logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de ladite loi.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la commune de Saint Georges de Dionne depuis 2015 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Cette collaboration a permis l'impulsion de différentes opérations permettant de produire une centaine de logements locatifs sociaux.

Cette collaboration a ainsi permis le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique sur les sites Didonne Nord, Commandant Lavigne et Avenue des Tilleuls objet de la présente convention de réalisation.

La convention de réalisation vise à permettre le suivi des acquisitions et de la cession des fonciers pour la réalisation des projets de logements sur les sites identifiés.

L'avenant n°1 a permis d'intégrer les parcelles BE251 – BE 1094 et BE 1095 ayant fait l'objet d'une acquisition hors DUP par l'EPF en 2019 au site Avenue des Tilleuls, ayant vocation à accueillir un programme de logement intégrant une part de logement social. La modification du périmètre de réalisation permettrait la réalisation d'un projet d'ensemble à l'échelle du site "Avenue des Tilleuls".

Le présent avenant a pour objectif de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027 dans l'objectif de mener à bien les dernières acquisitions foncières et la cession des emprises acquises.

La consultation d'opérateurs a été lancée au printemps 2025.

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Cet article vient modifier l'article 6 « Durée de la convention » de la convention initiale.

La durée de la convention est prolongée, portant l'échéance de la convention **au 31 décembre 2027**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Georges-de-Didonne
représentée par son maire

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

François RICHAUD

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable de la contrôleur générale économique et financier n° XXX en date du XXX.

Annexes :

- Annexe 1 : Convention de réalisation n°17-23-010
- Annexe 2 : Avenant n°1

Avenant n° 2 à la convention de réalisation n°17-23-010 en l'EPFNA et la Commune de Saint-Georges-de-Didonne

Paraphes

Page 3 sur 3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-068

Convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-013 au titre de l'opération susvisée (3318013001) pour un montant total 1 413 985,02€ HT au 26/08/2025.
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE COUTRAS (33138)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA

Contexte : Ilôt dégradé et pollué situé en centre-ville de Coutras face à la gare

Projet : requalification du quartier de la gare

- Une emprise 2 239m² sera cédée à la CALI pour la réalisation de la Maison de l'Economie et de l'Emploi (M2E)
- L'emprise restante, d'une superficie d'environ 4 108m², aura vocation à accueillir un programme d'une cinquantaine de logement avec une part minimale de 60% de logements sociaux.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-013 au titre de l'opération susvisée (3318013001) pour un montant total 1 413 985,02€ HT au 26/08/2025.

Date échéance convention : 31/12/2027

Montant : 2 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE COUTRAS (33138)

Convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA



Situation: Ilôt dégradé et pollué situé en centre-ville de Coutras face à la gare

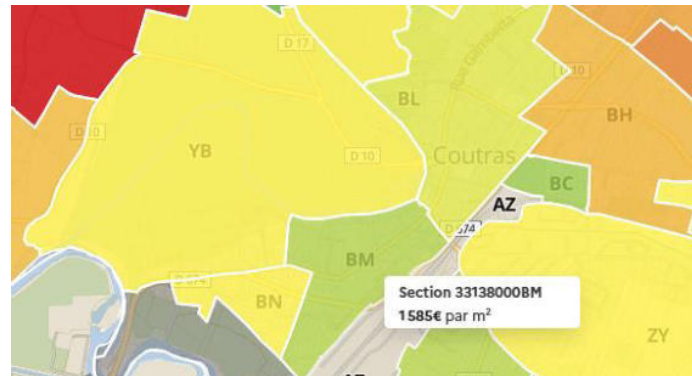


Marché:

Nombre total de ventes ?
635

Prix de vente médian au m² ?
1742€

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	128	507	21
Prix median m ² :	1628€	1787€	461€



Identification des biens :

2 maisons d'habitation, plusieurs entrepôts et hangars pour une surface bâtie d'environ 2 706 m² sur superficie globale d'environ 6347 m².

Convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA



Etude capacitaire plan et 3D

	Clairsienne	Gironde Habitat
Nombre logements	47	44
SDP (m²)	2813 m² (57% emprise)	2972 m² (61% emprise)
Offre	309 400€	411 000 €
Stationnement	53	54
Fonds propres	20%	33%
Plan masse		



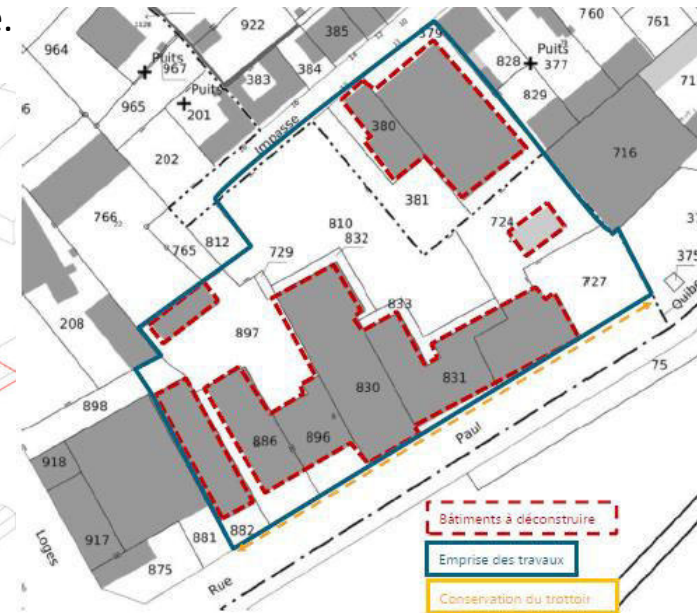
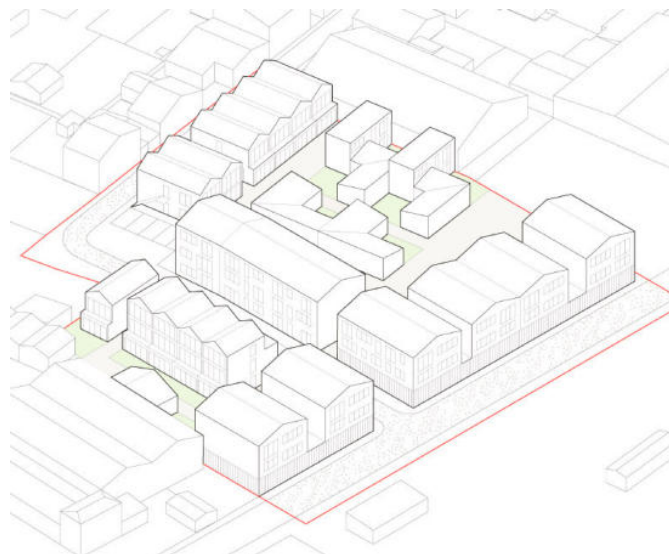
Enjeux et Programme

- Une emprise 2 239m² sera cédée à la CALI pour la réalisation de la Maison de l'Economie et de l'Emploi (M2E)
- L'emprise restante, d'une superficie d'environ 4 108m², aura vocation à accueillir un programme d'une cinquantaine de logement avec une part minimale de 60% de logements sociaux.



Outils:

- L'EPFNA va réaliser préalablement a la cession les travaux de démolition et de dépollution du site en intégrant également les fonciers appartenant à la commune afin de mutualiser les dépenses.
- Les opérateurs seront recontactés afin qu'il puisse ajuster leur offre au regard des informations complémentaires liées à la connaissance du site.
- Afin de réduire le déficit sur cette opération, une demande de fond vert sera faite pour subventionner les dépenses liées aux travaux de démolition, dépollution et désamiantage.



CA_ Convention de réalisation n°33-25-085 pour la requalification du quartier de la gare entre la Commune de Coutras et l'EPFNA



- Nom des signataires : Commune de Coutras / EPFNA
- Projet : Requalification du quartier de la gare

- Montant : 2 500 000€
- Garant du rachat : Commune
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 09/11/2018

- date échéance convention : 31/12/2027

- **La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-013 au titre de l'opération susvisée (3318013001) pour un montant total 1 413 985,02€ HT au 26/08/2025.**



CONVENTION REALISATION N° 33-25-085
POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE
ENTRE
LA COMMUNE DE COUTRAS
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Coutras, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 19 place Ernest Barraud, 33230 COUTRAS, représentée par Monsieur Jérôme COSNARD, son maire, dûment habilité par délibération n°xxxx du conseil municipal du XX/XX/XXXX,
Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33503 Libourne Cedex | représentée par, son Vice-Président, **Monsieur Jacques LEGRAND** dûment habilité par délibération n°xxxx du Conseil Communautaire du XX/XX/XXXX,
Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté d'agglomération** »

d'autre part

ET

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

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Coutras

La commune de Coutras est localisée au Nord-Est du département de la Gironde, à 18 km au Nord-Est de Libourne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Libournais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D674 qui relie Libourne à Angoulême. La commune bénéficie également de sa proximité immédiate avec l'A89 qui relie Bordeaux à l'Est de la France. La commune qui est historiquement un nœud ferroviaire dispose toujours d'une gare TER desservie par les lignes reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux et Brive.

La commune de Coutras est soumise à l'article 55 de la loi SRU.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif Action Cœur de Ville. Les parcelles concernées sont situées dans le périmètre QPV (Quartier Prioritaire de la Ville) de la commune.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	8 602	91 474	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,65 %	0,58 %	1,27 %
Taux de Logements locatifs sociaux	10,49 %	8,55%	12,65%
Rythme de construction annuel	13 logements	451 logements	11 039 logements
Taux de vacance du parc de logements	8,64 %	9,53 %	7,98 %
Nombre de personnes par ménages	2,12	2,24	2,16

La commune de Coutras doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

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

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,28 % (513 logements sociaux et 4177 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 531 logements sociaux.

L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 132 logements sociaux, correspondant à 25 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué sur le territoire de la commune, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

L'État a donc sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour intervenir par délégation du droit de préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (la Cali)

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité. Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910. La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, qui maille le territoire communautaire.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce),

chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 30 janvier 2013, et modifié en dernière date le 3 février 2023	PLUi HD approuvé – Arrêt prévu en février 2026
PLH	17 octobre 2019	PLH valable jusqu'en 2025 Révision en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
SCOT	6 octobre 2016	Révision en cours : l'appel d'offres est engagé et les études devraient débuter au dernier trimestre 2023 mise en place du DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et logistique)

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine. Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

- La prévention des risques naturels et technologiques.

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	l'habitat
	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-23-136 signée le 12/02/2024, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27/11/2023 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 23/11/2023.

Cette convention cadre développe les orientations suivantes :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, tout en veillant à prendre en compte le contexte local, les conditions de faisabilité économique des opérations et à respecter les compétences de chacun ;
- Structurer les modalités de travail entre la CALI, les communes membres et l'EPFNA

Le présent document étant rattaché à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité, cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Ilot Paul Quibel » en zone UA du PLU et défini par les éléments suivants :

Propriétaire	Parcelle	Adresse	Contenance	Type de bien
EPF	BM 897	LES LOGES EST	603 m ²	Habitations
	BM 729	RUE PAUL QUIBEL	12 m ²	Terrain
	BM 896	6 RUE PAUL QUIBEL	253 m ²	Commerce
	BM 380	13 IMP LALANDE	206 m ²	Habitation
	BM 381	IMP LALANDE	307 m ²	Terrain
	BM 810	IMP LALANDE	1143 m ²	Terrain
	BM 886	10 RUE PAUL QUIBEL	394 m ²	Commerce
	BM 898	RUE DES LOGES	223 m ²	Terrain
	BM 830	9002 RUE PAUL QUIBEL	543 m ²	Habitation
	BM 831	9003 RUE PAUL QUIBEL	391 m ²	Habitation
	BM 832	LES GEORGETS	65 m ²	Terrain
	BM 833	LES GEORGETS	94 m ²	Terrain
	BM 727	9004 RUE PAUL QUIBEL	587 m ²	Commerce
	BM 724	2 RUE PAUL QUIBEL	476 m ²	Commerce
Coutras	BM 882	9006 RUE PAUL QUIBEL	320 m ²	Terrain
	BM 379	11 IMP LALANDE	724 m ²	Commerce
Total			6347 m ²	



COMMUNE DE COUTRAS (33)
Périmètres d'intervention de l'EPFNA

□ Périmètre de réalisation (6417 m²)

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

2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention opérationnelle pour le développement économique et de l'habitat.

A ce stade, les études suivantes ont déjà été réalisées sur ce périmètre, ou à une autre échelle :

Etudes capacitaires	X	Etudes environnementales et diagnostic pollution
Etude de requalification de zone d'activité	X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
Etude de programmation urbaine	X	Étude géotechnique
Etude de programmation commerciale	X	Etude de faisabilité
Etude de réhabilitation et économiste de la construction		Stratégie d'intervention foncière
Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire		Autres : à préciser



Les études ont révélé la présence d'amiante et de plomb impliquant un surcout dans les travaux de démolition ainsi que des traces de pollution dans le sol qui nécessiteront des analyses complémentaires et une dépollution après la démolition des bâtiments.

En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité :

La commune de Coutras a décidé d'engager avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de requalification globale du quartier de la gare. L'intervention de l'EPF permettra en complément des acquisitions réalisées, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant la définition d'une stratégie de programmation urbaine. Cette dernière permettra de faire évoluer l'image du quartier et d'améliorer sa lisibilité en qualité d'entrée de ville.

2.2.1. Le Programme

La Commune envisage le programme suivant en démolition reconstruction :

	Projet 1 : Opération majoritairement de logements locatifs sociaux en collectif	Projet 2 : équipement public d'intérêt communautaire : la Maison de l'Entreprise et de l'Emploi (M2E)
Terrain d'assiette	4 108 m ²	2 239 m ²
Nombre de logements envisagés	40-50	
Dont sociaux	Min 60% LLS	
SDP m ²	Environ 2 800m ²	Environ 565m ²
Stationnement	Une cinquantaine	
Cessionnaire	Bailleur ou promoteur	CALI
Visuel		
Actions restant à mener avant cession	<ul style="list-style-type: none"> - Complément diagnostics immobiliers sur fonciers occupés <ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune : Libération des lieux - Chiffrage prévisionnel des coûts de démolition <ul style="list-style-type: none"> ➤ CALI : Délibération sur prix de cession et engagement du rachat incluant les coûts travaux et dépollution prévisionnels - Demande de Fond vert - Démolition des bâtiments <ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune : Délégation MOE à l'EPFNA sur ses fonciers pour mutualisation des travaux de démolition et budgétisation ➤ Commune : Budgétisation coût travaux prévisionnels à régler en 2026 - Lancement consultation ou discussion de gré à gré avec opérateur - Arrêt du programme de logements - Diagnostics pollution complémentaire - Dépollution des sols en fonction de l'implantation et de la typologie des projets arrêtés 	

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

À ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède les fonciers, en vue de la réalisation du projet et après délibération de la collectivité garante :

- à la Communauté de commune pour une emprise d'environ 2 239 m²
- à un opérateur pour une emprise d'environ 4 108 m².

2.2.3. Les modalités de sortie envisagées

Réalisation des études complémentaires :	4e trimestre 2025
Travaux de démolition et de dépollution :	1er trimestre 2026 – 1er trimestre 2027
Consultation d'opérateurs :	1e trimestre 2026
Choix de l'opérateur par la commune :	2e trimestre 2026
Signature promesse de cession :	3e trimestre 2026
Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet :	4e trimestre 2026
Cession du foncier par l'EPFNA à la CALI (M2E) :	1er trimestre 2027
Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final :	1er trimestre 2027

2.3. Démarche d'acquisition

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

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. La préemption

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

Par délibération en date du 30/01/2013, le droit de préemption urbain a été institué sur la commune Coutras. Le conseil municipal de la commune de Coutras s'est vu délégué le droit de préemption urbain sur les zones UA, UAi, UB, UC, UD, UE, UX, UY, 1AU et 2AU à l'exception des parcelles en zone UA identifiées dans le périmètre de la convention n°33-18-013 pour lesquelles le DPU a été délégué à l'EPFNA le 16 décembre 2021.

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 20/11/2023 prononçant la carence de la commune, le droit de préemption urbain est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens énumérés aux articles 1° à 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit de préemption a été délégué à l'EPFNA par arrêté préfectoral en date du 5 juin 2024.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :

la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure, elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP, elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA, elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra, si besoin, solliciter l'EPFNA afin de réaliser des études nécessaires à la reconversion des bâtis visés dans la présente convention.

X	Etudes capacitaires (étude de faisabilité urbaine)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	Étude géotechnique (diagnostic de la qualité du sous-sol)
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. Modalités de réalisation des études

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

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

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

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

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

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)

Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.

Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune / de l'Intercommunalité.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir. Le budget prévisionnel prévu pour la démolition/dépollution est le suivant :

Prestation	Montant HT
Etudes préalables	30 000€
MOE	86 000€
Travaux	666 000€

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-013 (opération 33-18-013-001), l'EPFNA a procédé entre 2018 et 2022 à l'acquisition des parcelles susmentionnées, à l'exception des parcelles appartenant à la commune, afin d'intégrer cette dernière au projet global de requalification de l'ilot Paul Quibel. Le prix de revient de cette opération est de **1 406 251.77 € HT** au 26/08/2025.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°33-18-013 au titre de l'opération 33-18-013-001 pour un montant total **1 406 251.77 € HT au 26/08/2025**. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2027.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **2 500 000 €**.

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention

- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue au **31 décembre 2027**.

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

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

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

10. COMMUNICATION

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

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA. Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de Coutras,
Représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du Libournais,
représentée par son Vice-Président,

Monsieur Jérôme COSNARD

Monsieur Jacques LEGRAND

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,
Représenté par son Directeur,

Monsieur Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2025/XXX du XX/XX/XXXX.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention de l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-069

Avenant n°3 de prorogation à de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,


Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

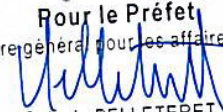
- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE CREON (33140)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à de la convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Créon, la CDC du Créonnais et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Créon, petite ville de demain, est une commune attractive située à 30 minutes à l'Est de Bordeaux. Sa bastide compte des bâtiments dégradés et anciens qui font l'objet d'une stratégie de reprise dans le cadre de l'ORT.

Projet : Cette convention a pour objet d'accompagner la Commune de Créon (Petite Ville de Demain) dans la restructuration de son centre-bourg. Pour cela, l'EPFNA s'est rendu propriétaire de plusieurs fonciers en centre-bourg qui feront l'objet d'une cession à un opérateur pour la réalisation de logements sociaux et de commerces.

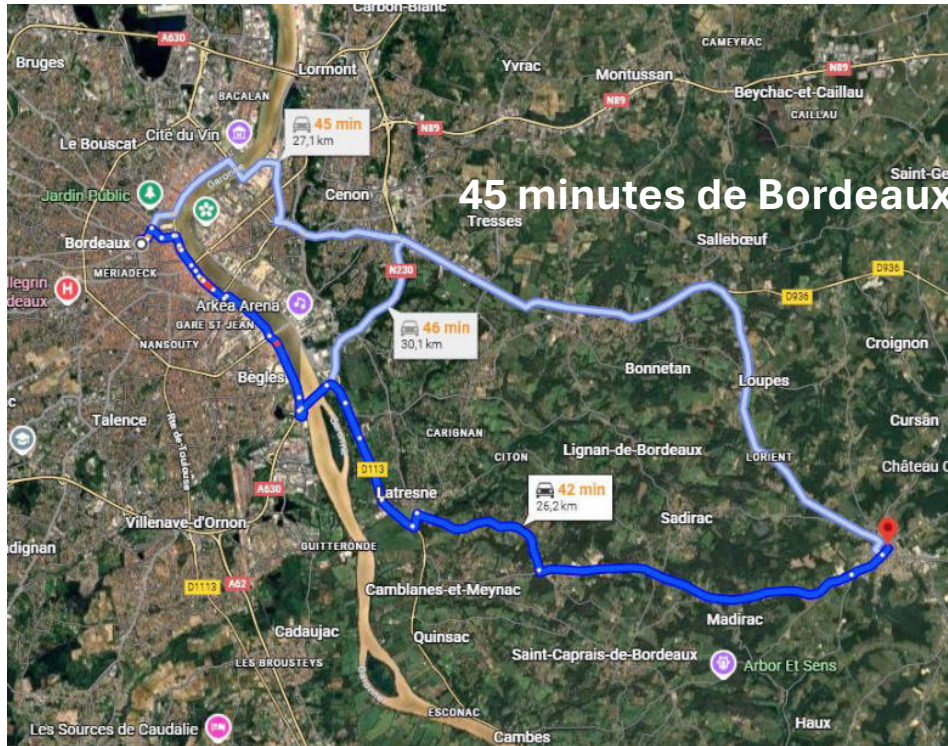
Date échéance convention : 31/12/2028

Montant : 1 500 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE CREON (33140)



Situation:



Marché: zone tendue – bénéficie de la minoration SP¹¹

Prix de l'immobilier au m2

Créon

Données SeLoger août 2025

Prix moyen au m2 [+ de détails](#)

2 757 €

Prix bas : 1 290 €

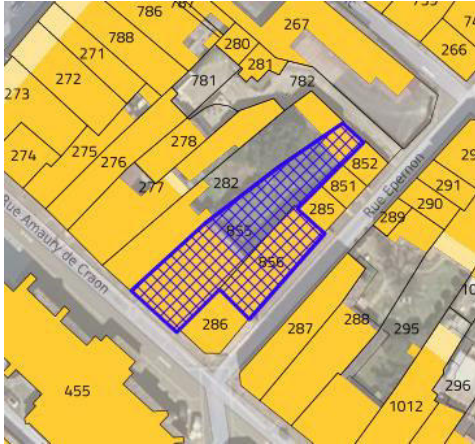
Prix haut : 4 170 €

3 opérations en cours sur la Commune :

- Café de la Paix
- Rue de la Gare
- Ancien site DDE

1. Opérations Café de la Paix et Rue de la Gare

Café de la Paix



Projet: 8 LLS (4 PLUS/4 PLAI)
dont 4 neufs

- **Projet : développer une nouvelle offre de logements sociaux et d'un commerce en cœur de bastide**
- **Réalisation du projet par Gironde Habitat**

**Décembre
2024**

Signature
PSV avec
Gironde
Habitat

Avril 2025

Dépôt du
PC par
Gironde
Habitat

**Octobre
2025**

Purge du
PC

**30 Juin
2026**

Signature
de l'acte
de vente

**Décembre
2027**

Livraison
des
logements

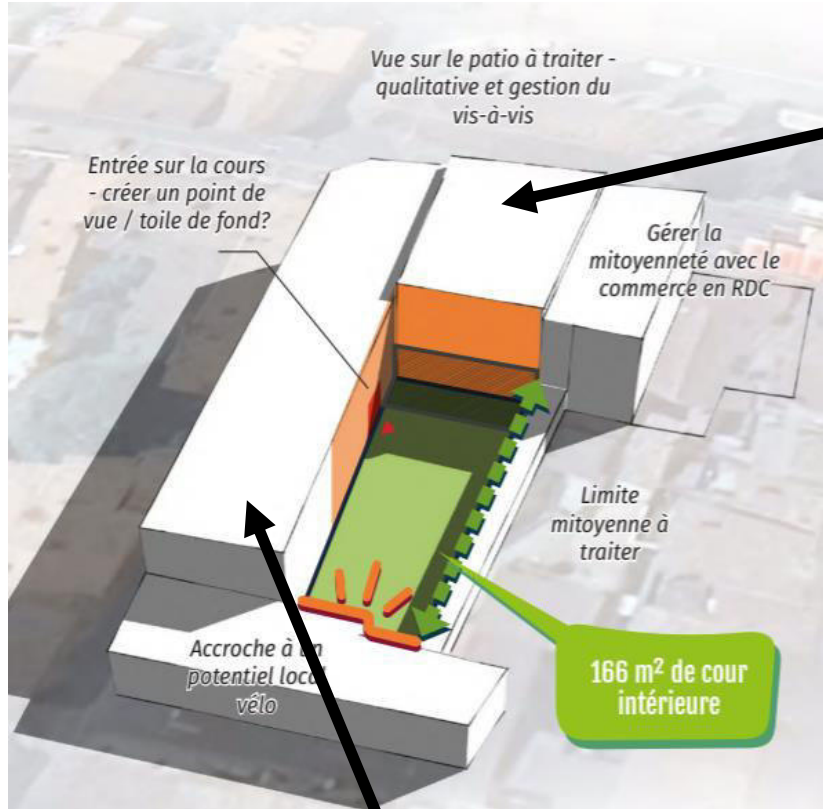
Rue de la Gare



Projet: 14 LLS (8 PLUS/6 PLAI)
dont 10 neufs et 5 places de
stationnement

- **Prix de cession initial à Gironde Habitat : 385 118 € TTC**
- **Stock actuel : 562 310,57 €**
- **Minoration SRU votée en 2024 : 170 240 €**

Projet Café de la Paix

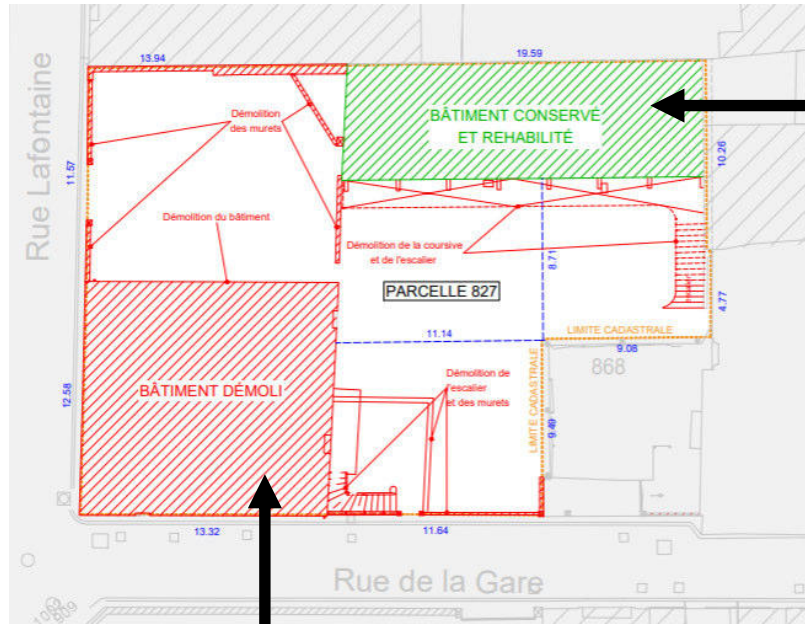


Bâtiment B : sera réhabilité entièrement. Abritera 4 logements (2 T1, 1 T2 et 1 T3) et un RDC commercial type restaurant/bar.



Bâtiment A : sera démolé puis reconstruit. Abritera 4 logements (2 T1 et 2 T2)

Rue de la Gare



Bâtiment sera réhabilité entièrement. Abritera 4 logements



VUE COEUR ÎLOT

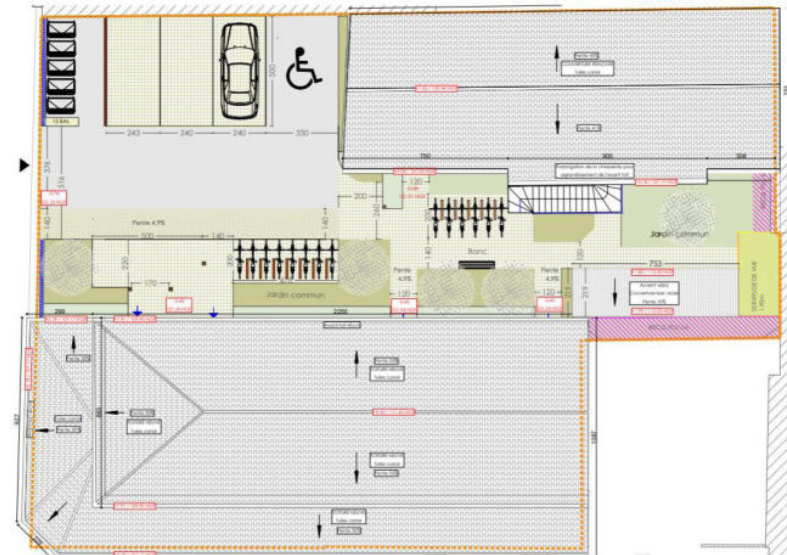


VUE COEUR ÎLOT - BÂTIMENT NEUF
VUE RUE DE LA GARE - BÂTIMENT NEUF



Plan masse et visuels du nouveau projet

Bâtiment sera démolé puis reconstruit. Abritera 10 logements



Augmentation de la minoration

Les études techniques de Gironde Habitat ont fait apparaître des surcoûts dans leur bilan :

- Surcoûts liés aux fondations sur le site Café de la Paix = 54 100 €
- Surcoûts liés au désamiantage sur le site Café de la Paix = 17 000 €
- Surcoûts liés aux fondations sur le site Rue de la Gare = 17 950 €

➔ **Soit un total de 89 050 €**

Proposition d'augmenter la minoration SRU existante pour combler une partie des surcoûts : plafonnée à 220 000 €, soit 10 000€/LLS.

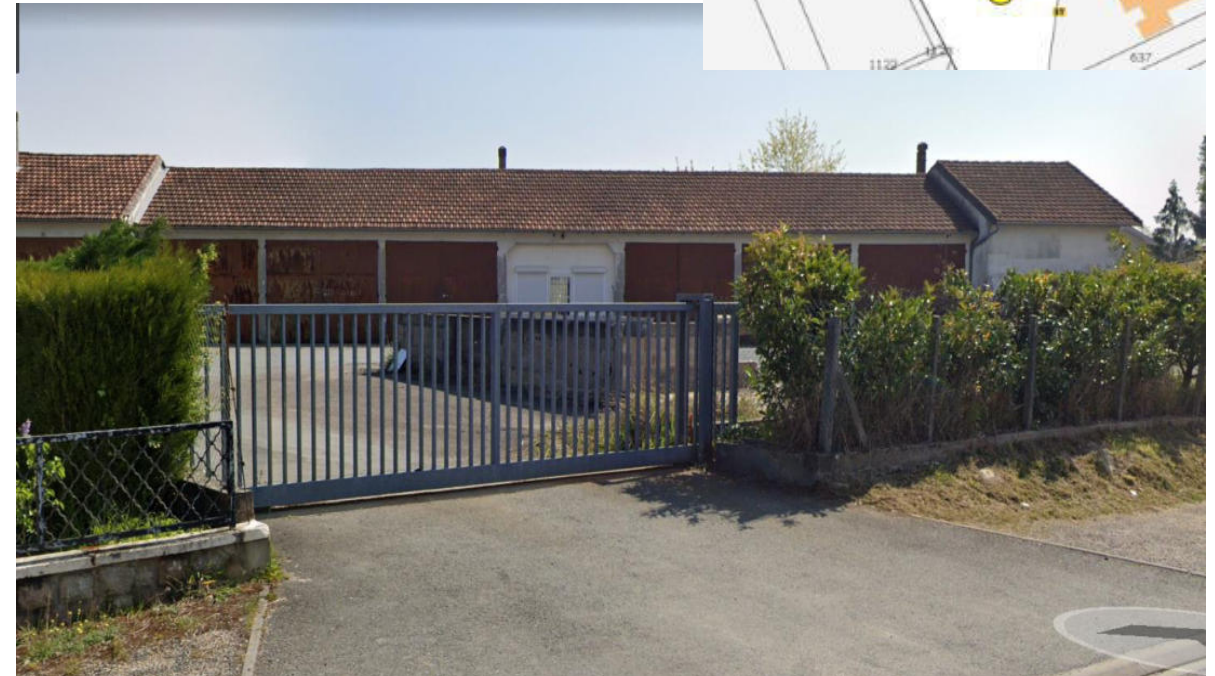
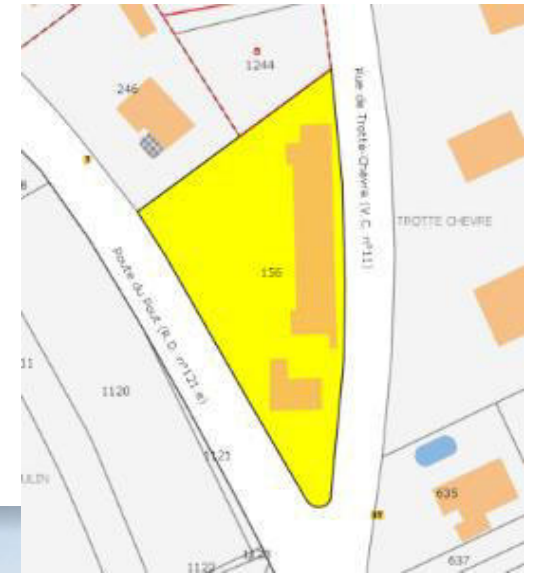
La minoration SRU supplémentaire (49 760 €) viendra en déduction du prix de vente du foncier Rue de la Gare (285 240 € au lieu de 335 000 €).

Le prix de cession du Café de la Paix reste inchangé (50 117,61 €).

Nouveau bilan	Dépenses	Recettes
Portage EPF (stock au 19/08/2025)	562 310,57 €	
Revente à Gironde Habitat		335 357,61 €
Nouvelle minoration		220 000 €
Reste à charge communal		6 952,96 €

2. Ancien site DDE

- Projet n°4 de la convention
- Ancien site de la Direction Départementale de l'Équipement / Propriété de l'État
- Superficie de 1 875 m²
- Valeur vénale en 2019 : 240 000 € soit 128 € / m² (valeur vénale en 2024 = 145 000 €)
- Projet : Projet de mutualisation locaux centre médico-psychologique et de logements (fiche action 12 ORT)
- Porté par Gironde Habitat
- Enjeux :
 - acquisition par le droit de priorité par l'EPFNA en septembre 2025 au prix de 145 000 €
 - Dépollution et démolition par l'EPFNA
 - équilibre financier pour l'hôpital
 - Revente du terrain prêt à l'emploi à Gironde Habitat





- **Nature de l'avenant:** prolongation de la durée de la convention
- **Nom formel des contractants / signataires :** Commune de Créon, CDC du Créonnais et EPFNA
- **Objet :** redynamisation du centre-bourg
- **Montant :** 1 500 000 € (inchangé)
- **Garantie financière :** Commune de Créon
- **Délai :** 12/12/2025 (initial) → 31/12/2028 (nouveau délai)
- **Date d'acquisition du 1er foncier :** 12/12/2018
- **Missions attendues :**
 - Finaliser la cession des immeubles Café de la Paix et Rue de la Gare à Gironde Habitat
 - Finaliser l'acquisition auprès de l'Etat et engager les travaux de démolition/dépollution du site DDE
 - Amorcer la cession à Gironde Habitat du site DDE après travaux



Bureau du 29 novembre 2024



AVENANT N°3 DE PROLONGATION DE LA DUREE
CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-17-058
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE CREON (33)
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Créon**, dont le siège est situé à la mairie au 50 Place de la Prévôté - 33670 CREON – représentée par **Madame Sylvie DESMOND**, sa maire, dûment habilité par délibération n°XXX du conseil municipal du XXX,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes du Créonnais** dont le siège est situé 36 Boulevard Victor Hugo — 33670 CREON, représentée par **Monsieur Alain ZABULON, son Président**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du XXX (délibération n°XXX),

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Créonnais** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2025-XXX du 02 octobre 2025.

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 29 janvier 2018, une convention opérationnelle a été signée entre l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et la Commune de Créon, afin de conduire des actions foncières destinées à la revitalisation de la bastide.

Dans ce cadre, l'EPFNA a procédé à l'acquisition de trois emprises :

- en décembre 2018, le bien immobilier dénommé « *Café de la Paix* » ;
- en mars 2022, la propriété connue sous le nom de « *Rue de la Gare* » ;
- en septembre 2025, le bien identifié comme « *Ancien atelier DDE* ».

En 2022, les deux premières acquisitions ont fait l'objet d'une procédure de consultation des opérateurs, qui a conduit à la sélection d'un bailleur social chargé de réhabiliter ces bâtiments dégradés. Son projet global prévoit la création de 22 logements sociaux ainsi que la rénovation et la reconstruction d'un espace commercial. Une promesse de vente a été conclue en décembre 2024 entre l'EPFNA et cet organisme, et la cession des deux emprises est prévue pour juin 2026, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) menée par la Commune.

Parallèlement, le projet communal prévoit l'acquisition par l'EPFNA de bâtiments vacants et dégradés au cœur de la bastide, dont l'ancien atelier de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), situé au lieu-dit *Trotte Chèvre*. Le projet porté par Gironde Habitat et l'Hôpital de Cadillac prévoit la réalisation de 7 logements locatifs sociaux qui seront mutualisés avec des locaux destinés au CMP-CMPEA-CATTP du Centre Hospitalier Sud Gironde. La dépollution et la démolition du site sera réalisée par l'EPFNA qui cèdera le foncier à Gironde Habitat. L'acquisition réalisée en septembre 2025 doit aboutir à une cession au bailleur social en 2027.

Toutefois, au regard du calendrier de réalisation de ces opérations, la durée de validité de la convention initiale s'avère insuffisante pour permettre leur aboutissement.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 4 « Durée de la convention » figurant dans la convention initiale.

À cet égard, le calendrier prévisionnel ci-dessous est établi afin de préciser les modalités temporelles du présent avenant :

<u>Opération</u>	<u>Adresse</u>	<u>Objet</u>	<u>Echéance</u>
Cession « Café de la Paix » et « Rue de la Gare »	22 rue Amaury de Craon et 1 rue de la Gare	Les fonciers font l'objet d'une promesse de vente en vue d'une cession au bailleur social Gironde Habitat pour la réalisation de 22 logements sociaux et d'un commerce.	Signature de l'acte de vente : 30 juin 2026
Ancien site DDE	Lieu-dit Trotte-Chèvre	Acquisition par l'EPFNA de l'ancien site de la DDE situé au lieu-dit Trotte Chèvre, puis cession à Gironde Habitat pour développer 7 logements sociaux et des locaux hospitaliers.	Dépollution et démolition : Courant 2026 Cession : Décembre 2027

La durée de la présente convention est ainsi prolongée jusqu'au **31 décembre 2028**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Créon
représentée par sa Maire,

La CDC du Créonnais
représentée par son Président,

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

Sylvie DESMOND

Alain ZABULON

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financière, Madame XXX n° XXX en date du XXX

Annexes :

- *Convention opérationnelle n°33-17-058*
- *Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-17-058*
- *Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°33-17-058*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 070

Convention réalisation n°47-25-070 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

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

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,
Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°2025-242 du 17 mars 2025,
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°47-25-070 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à transférer toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°47-22-090 au titre de l'opération n°4722090-001 pour un montant total engagé de 531 906,37 € HT au 09/09/2025.
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe à constater et arrêter ce montant au moment de la signature de cette convention ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2032 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE TONNEINS (47310)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°47-25-070 d'action foncière pour la reconversion d'une friche industrielle entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération et l'EPFNA

Contexte : La commune de Tonneins fait partie de Val de Garonne Agglomération. Elle est avec Marmande, l'un des deux principaux pôles urbains de l'agglomération. Située entre Agen et Marmande, sur la rive droite de la Garonne, elle compte 9 620 habitants. Le site correspond à une ancienne manufacture de production de tabac.

La ville de Tonneins porte depuis plusieurs années le projet ambitieux de reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs, friche industrielle fermée depuis 2000, et située en plein cœur de ville. Ce site offre un potentiel important au regard de sa surface (2,55 ha, environ 52 000 m² de surface de plancher) et de sa localisation.

Le 12 juin 2023, l'acquisition du site de la Manufacture par l'EPFNA a été acté, au prix de 100 000 € et libre de toutes occupations. La méthodologie proposée à la ville de Tonneins pour valoriser cette friche :

PHASE 1 : Stabiliser le site (sécurisation)

PHASE 2 : Donner de la lisibilité au site et rassurer (travaux de démolition, curage, désamiantage, division)

PHASE 3 : Valoriser le site / occupation temporaire

PHASE 4 : Prospector/promouvoir

PHASE 5 : Contractualiser / cession aux investisseurs et opérateurs

A ce jour, les travaux de sécurisation (phase 1) sont terminés et les travaux de désamiantage et de démolition vont démarrer avant la fin d'année 2025. Cette nouvelle convention doit permettre de mettre en œuvre cette méthodologie de projet et pouvoir engager les travaux de démolition, de curage et de désamiantage, nécessaire à la requalification de cette friche.

Objectifs et moyens :

Le projet pour la reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs est un projet structurant pour la Ville de Tonneins. La commune a depuis longtemps la volonté d'intervenir sur la Manufacture, avec l'ambition première de rouvrir l'axe de la rue Sébastopol, en actant la démolition du bâtiment U (connectant les parties ancienne et nouvelle) afin de retrouver des qualités urbaines à l'échelle de l'îlot. L'ambition est également de retravailler la partie nouvelle sur les volets bâtementaire et espace public, afin d'offrir aux tonneinquois de nouveaux espaces verts et de parking.

Depuis 2018 et le début de l'intervention de l'EPFNA, de nombreuses réflexions stratégiques et techniques sont venues alimenter le projet, et définir le plan d'actions ainsi que le champ des possibles pour la Manufacture. Un premier AMI ayant été lancé, la réponse des opérateurs a montré qu'il était nécessaire de pouvoir travailler le site à partir de surfaces plus petites pour pouvoir espérer des sorties opérationnelles cohérentes avec le site et son environnement urbain. Dans ce sens, la municipalité a validé le principe de travaux permettant un découpage plus fin du site, afin de requalifier l'image « carcérale » de ce dernier d'un côté, et de pouvoir proposer des surfaces autonomes et plus adaptées aux besoins réels des opérateurs potentiels de l'autre. La Ville a ainsi arbitré, en plus

de la démolition du bâtiment U, la démolition des raccords interstitiels connectant les bâtiments de la partie ancienne.

Outre la programmation des démolitions, la Ville a également souhaité que soit réalisé un curage et un désamiantage de la partie ancienne, afin de préparer l'implantation d'un futur projet d'équipement public (médiathèque), et dans la perspective d'ouvrir la possibilité à un plus grand panel d'opérateurs de se positionner sur le site. En accord avec cette vision partagée, l'EPFNA a mené des études techniques poussées afin d'établir un programme et un montant prévisionnel de travaux ; ces études ont permis d'évaluer un coût prévisionnel (non figé) global de travaux de curage/désamiantage, ainsi que de démolition, s'élevant à environ 3,2 millions d'euros HT, comprenant les aléas travaux. Ce montant de travaux, nécessaire au vu des contraintes de sortie du projet, s'ajoute aux coûts déjà portés par l'EPFNA dans le cadre de la précédente convention, pour atteindre un montant global de dépenses prévisionnelles de 4 millions d'euros HT. A noter que le montant des travaux est encore prévisionnel à l'heure actuelle, l'EPFNA ayant réceptionné les offres à la toute fin du mois de septembre. Le montant plafond de ce nouveau projet de convention a été évalué pour sécuriser ce programme, établi conjointement entre la Ville et l'EPFNA.

Afin de lisser l'impact financier pour la commune, et en faciliter le financement, l'EPFNA propose, dans ce nouveau projet de convention, d'échelonner le paiement du reste à charge, à compter de 2028. Le montant du reste à charge est bien entendu prévisionnel à ce stade, et pourra être réévalué au cours de la durée de portage, suivant les dépenses, ainsi que les recettes envisagées et effectives.

Transfert de l'ancienne convention :

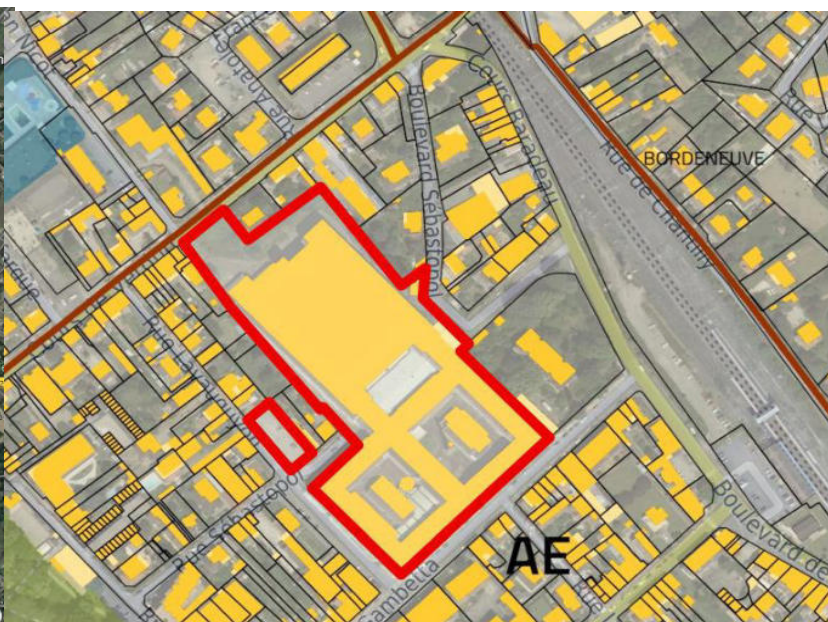
La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention de réalisation précédente n°47-22-090 au titre de l'opération n°4722090-001 pour un montant total engagé de 531 906,37 € HT au 09/09/2025 (en AE).

Date échéance convention : 31/12/2032

Montant : 4 000 000 €

Convention de réalisation_ Reconversion d'une friche industrielle à Tonneins

Situation: La commune de Tonneins fait partie de Val de Garonne Agglomération. Elle est avec Marmande, l'un des deux principaux pôles urbains de l'agglomération. Située entre Agen et Marmande sur la rive droite de la Garonne, elle compte 9 620 habitants.



Marché:

Prix immobilier à Tonneins (47400)

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



APPARTEMENT

Prix m2 moyen
1056 €
de 582 € à 1721 €



MAISON

Prix m2 moyen
1386 €
de 605 € à 2 425 €



Identification des biens :

Le site correspond à une ancienne de production de tabac.



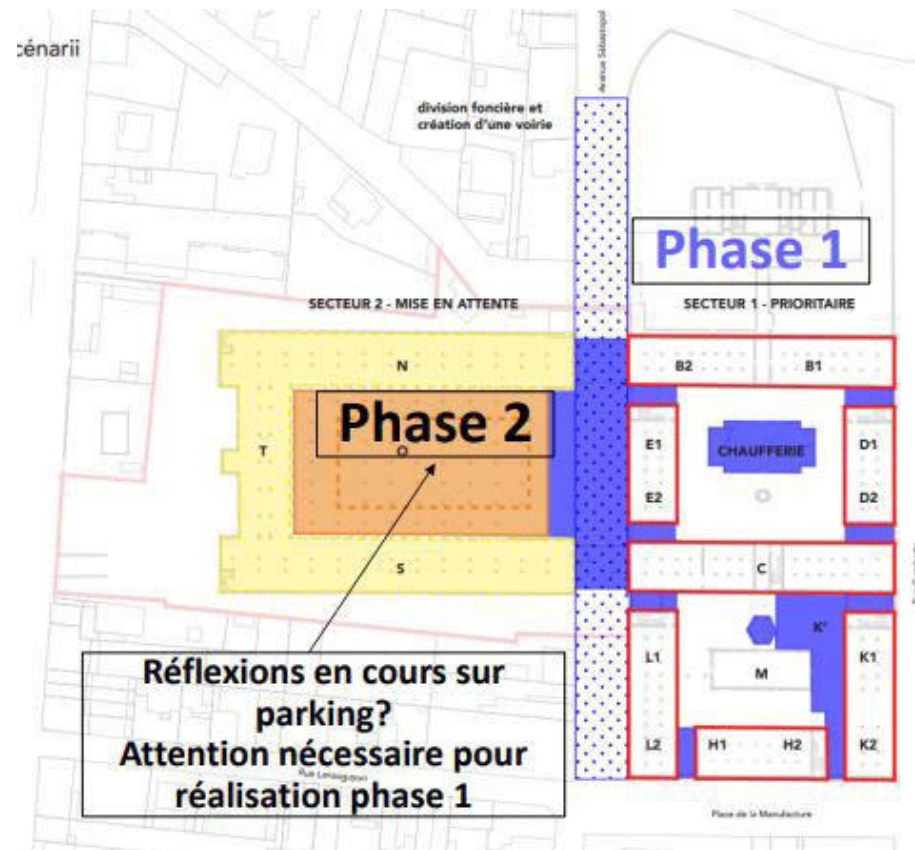
• Enjeux et Programme

La ville de Tonneins porte depuis plusieurs années le projet ambitieux de reconversion de l'ancienne Manufacture des Tabacs, friche industrielle fermée depuis 2000, et située en plein cœur de ville. Ce site offre un potentiel important au regard de sa surface (2,55 ha) et de sa localisation.



Planning en détaillant les tâches et missions confiées à l'EPFNA (travaux, etc..)

- **Acquisition** : 16 juin 2023
- **Travaux de sécurisation** : T1 2025
- **Travaux de démolition**: Septembre /octobre 2025
- **Cession** : 2030



Projet en 2 phases :
Phase 1 : bâtiment historique
Phase 2 : bâtiment récent (année 70)

Objectif de cette phase : nettoyer /curer /diviser

- Nettoyer le site pour éviter l'effet repoussoir (démolition, désamiantage, et dépollution)
- Curer l'intérieur des bâtiments pour « donner à voir » et rendre lisibles les espaces/la surface des bâtiments.
- Découper pour commercialiser



Un retour à son état d'origine serait donc envisagé



Les démolitions envisagées

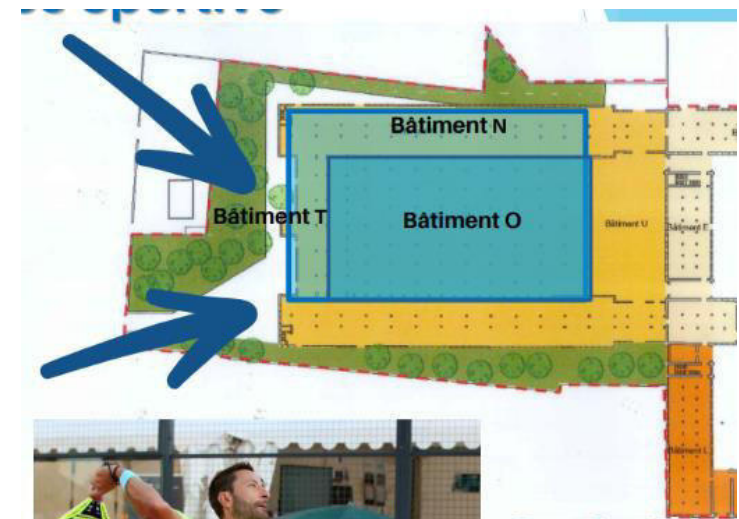
- Déconstruction des coursives entre bâtiments
- Des bâtiments Chaufferie; M; K; Hexagone et U



Programme

Commercialisation/ cession

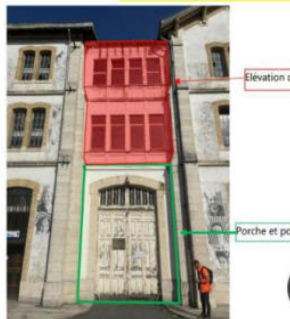
- Projet de création de logements et de commerces
- Création d'un pôle d'excellence sportive
- Pôle culturel _ médiathèque



Phase 1 travaux démolition : -bâtiment historique



Déconstruction bâtiment K, Hexagones et extensions



Elevation d

Porche et por



Déconstruction bâtiment chaufferie



Passages traversants entièrement déconstruits





- Nom des signataires : Commune de Tonneins// Val de Garonne Agglomération // EPFNA
- Projet : Application de la méthode SVP / Démolir les interstices et ouvrir le site pour simplifier la commercialisation
- Montant : **4 000 000 €**
- Paiement anticipé échelonné : jusqu'en 2032, par annuités constante :
 - avant le 30 octobre 2028 : 430 000 € HT ;
 - avant le 30 octobre 2029 : 430 000 € HT ;
 - avant le 30 octobre 2030 : 430 000 € HT ;
 - avant le 30 octobre 2031 : 850 000 € HT ;
 - avant le 30 octobre 2032 : 860 000 € HT ;
- Garant du rachat : Commune de Tonneins
- date échéance convention : **31/12/2032** _ (Acquisition : 16 juin 2023)
- ***La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention de réalisation précédente n°47-22-090 au titre de l'opération n°4722090-001 pour un montant total engagé de 531 906,37 € HT au 09/09/2025 (en AE).***

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°47-25-070

D'ACTION FONCIERE POUR LA RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

ENTRE

LA COMMUNE DE TONNEINS

VAL DE GARONNE AGGLOMERATION

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Tonneins**, dont l'hôtel de Ville est situé Place Zoppola, 47400 TONNEINS, représentée par son maire, Monsieur **Dante RINAUDO** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2022,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ou « la Personne Publique Garante » ou « la Personne Publique contractante » ;

d'une part,

Val de Garonne Agglomération dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son vice-président, Monsieur **Christian PEZZUTTI**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du, Ci-après dénommée, « **VGA** » ou « **la CdA** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2025- du 02/10/2025.

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

PRÉAMBULE

La commune de Tonneins

La commune de Tonneins fait partie de Val de Garonne Agglomération. Elle est, avec Marmande, l'un des deux principaux pôles urbains de l'agglomération. Elle a donc une fonction de centralité pour VGA mais également au niveau du bassin de vie.

Elle souhaite intervenir sur son bâti ancien de centre-ville pour développer des projets en lien avec le logement et le développement économique. La mobilisation d'une friche industrielle urbaine est en réflexion depuis de nombreuses années.

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

INDICATEURS	COMMUNE Tonneins	EPCI CA Val de Garonne Agglomération
Population (habitants)	9 130	60 226
Variation annuelle de la population	0,40 %	0,12 %
Taux de logements locatifs sociaux	7,40 %	5,60 %
Rythme de construction annuel logement	12	139
Rythme de construction annuel surface	1 730 m ²	21 231 m ²
Taux de vacance du parc de logements	11,39 %	11,97 %
Nombre d'emplois au lieu de travail	3 952	23 185
Nombre d'entreprises	67	510
Taux de chômage annuel moyen	19,75 %	14,51 %
Nombre de personnes par ménage	2,15	2,17
Nombre de commerces, hébergement, restauration	173	1 214
Action Coeur de Ville	1	2
Petites villes de demain	-	-
Territoires d'industrie	1	43

Val de Garonne Agglomération

Val de Garonne Agglomération a été créée par l'arrêté préfectoral du 31/12/1993, regroupant aujourd'hui 43 communes, et 60 213 habitants au dernier recensement. Agissant en application de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2021 définissant les compétences de VGA, notamment en matière d'aménagement de l'espace communautaire, avec la gestion du schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 13 février 2020	Modifié les 18/03/2021, 08/09/2021 et 16/11/2022, en cours de révision depuis 2024
SCOT	SCOT Val de Garonne approuvé le 21 février 2014, couvrant 45 communes	En révision depuis 2019 pour élargissement du périmètre, projet de SCOT arrêté le

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrit pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Tonneins et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	L'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « Reconversion de la Manufacture des Tabacs » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	Contenance (m ²)
AE 357	RUE SEBASTOPOL	8 a 41 ca	841
AE 681	9002 PL DE LA MANUFACTURE	2 ha 55 a 49 ca	25549

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



2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

La Commune a arrêté le programme suivant :

Application de la méthode SVP de l'EPFNA :

Phase 1 : sécurisation

Le programme de travaux de sécurisation vise à garantir la sécurité de la Manufacture en mettant en place les mesures nécessaires pour prévenir tout risque potentiel pour les tiers et les biens.

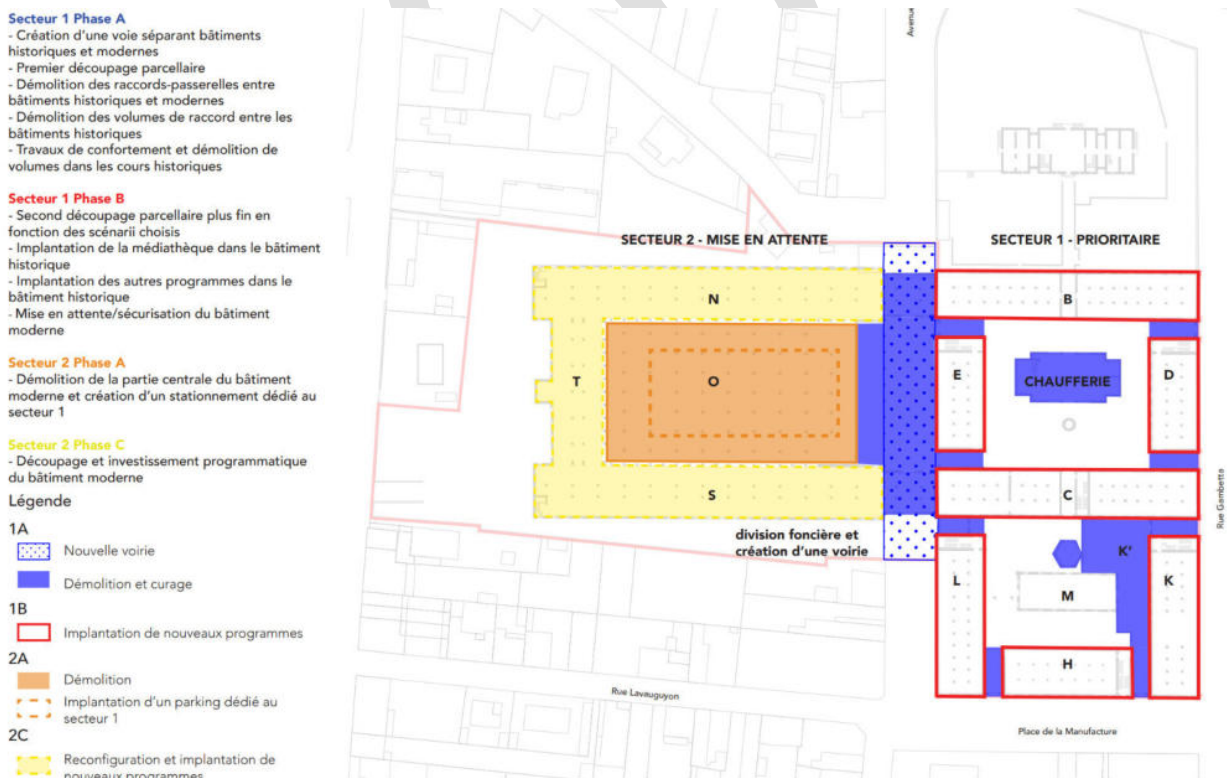
Phase 2 : Démolition

Le programme des travaux de démolition vise à curer, désamianter et démolir. Les démolitions envisagées : déconstruction des coursives entre bâtiments, chaufferie, bâtiments K' et U.

La démolition du bâtiment U permettra d'ouvrir la rue Sébastopol.



Ces travaux permettront de commercialiser plus facilement le secteur 1.



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier, au prix de revient (soit l'ensemble des dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention), qu'il soit libre ou occupé, en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune d'Agnac.

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Travaux de sécurisation : T3 2025
- Travaux de démolition : début T4 2025 et fin 2026
- Découpage parcellaire Rue Sébastopol et cession Val de Garonne Agglomération : 2026
- Création de la médiathèque : 2026/2027
- Commercialisation autres plateaux dans les bâtiments historiques : 2026/2027
- Cession aux opérateurs ou communes de Tonneins : Fin 2030

2.3. Démarches d'acquisition

A ce jour, l'EPFNA est déjà propriétaire du bien objet de la présente convention.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

A ce stade, ce paragraphe est sans objet car les études ont déjà été réalisées.

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires (ex : Etudes capacitaires, Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment, Etude de programmation urbaine ou commerciale, Étude géotechnique, Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...), Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire, Etude de réhabilitation et économiste de la construction).

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

Modalités de réalisation des études

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

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

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

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

3.2. Modalités de financement et de paiement des études

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

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

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

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

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
Précision faite que l'EPFNA n'a pas la charge du relogement des locataires, à charge de la commune de faire le nécessaire.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

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

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

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Si la collectivité le demande l'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention opérationnelle n°47-22-090

La présente convention s'inscrit dans la continuité de la convention opérationnelle n°47-22-090, opération 4722090-001 « Tonneins - Réalisation - Reconversion d'une friche industrielle - Manufacture (AE357/681) ».

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°47-22-090 et de l'opération 4722090-001, l'EPFNA a procédé le 12 juin 2023 à l'acquisition des parcelles cadastrées AE0357 et AE0681 pour la reconversion de cette friche. Le stock financier de l'opération précitée, porté par l'EPFNA, est de 531 906,37 € HT au 09/09/2025 (en AE).

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°47-22-090 au titre de l'opération susvisée pour un montant total de 531 906,37 € HT au 09/09/2025, ainsi que les subventions perçues. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention. Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2032.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de QUATRE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (4.000.000 € HT).**

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

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

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

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

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

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

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liées aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA

la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.

Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5.5 MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL :

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la Ville de Tonneins est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

La Ville de Tonneins et l'EPFNA travaillent actuellement à la rétrocession de l'ensemble des fonciers acquis par l'EPFNA. Dans le cas de cessions de ces fonciers à des opérateurs, la Ville de Tonneins sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant des ventes des biens.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements. Cet échelonnement engage la Ville de Tonneins à verser chaque année à l'EPFNA une somme d'argent correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, Val de Garonne Agglomération et la Ville de Tonneins arrive à échéance le 31 décembre 2032.

Au 01 septembre 2025, l'EPFNA porte pour le compte de la Ville de Tonneins un stock financier prévisionnel de 4 000 000€ HT (correspondant au coût d'acquisition de divers bâtis, au frais de portage, aux travaux de démolition,...). Les perspectives de recettes, une fois mises en rapport avec les dépenses effectuées, sont faibles.

Afin de calculer les annuités du reste à charge prévisionnel, ce dernier a été estimé au 31/12/2032 à un montant prévisionnel de 3 000 000 € HT. Ce montant de reste à charge prévisionnel HT inclus l'hypothèse de la cession de l'ensemble des fonciers en amont à divers opérateurs.

Il est donc proposé d'amortir le montant du stock prévisionnel porté par l'EPFNA, soit environ 3 000 000 € HT, représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la Ville de Tonneins garante du rachat, jusqu'en 2032, par annuités constantes. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 30 octobre 2028**, la Ville de Tonneins verse à l'EPFNA la somme de : **430 000 € HT**, à l'appui d'avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer ;
- **avant le 30 octobre 2029**, la Ville de Tonneins verse à l'EPFNA la somme de : **430 000 € HT**, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer.
- **avant le 30 octobre 2030**, la Ville de Tonneins verse à l'EPFNA la somme de : **430 000 € HT**, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer.
- **avant le 30 octobre 2031**, la Ville de Tonneins verse à l'EPFNA la somme de : **850 000 € HT**, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer.
- **avant le 30 octobre 2032**, la Ville de Tonneins verse à l'EPFNA la somme de : **860 000 € HT**, à l'appui d'un avis de somme à payer émis par l'EPFNA, somme à laquelle s'ajoutera le montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'émission de l'avis des sommes à payer.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA, de déterminer un éventuel reste à payer et d'entériner l'engagement de la Ville de Périgueux à l'égard de l'EPFNA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante (Ville de Tonneins) au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

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

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Ville de Tonneins dans le cadre de la présente convention. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la Ville de Tonneins sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la Ville de Tonneins, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Ville de Tonneins a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA

devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement, sans que la Ville de Tonneins ne soit obligée d'en faire la demande.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant a minima le/la maire de la commune et/ou le/la président(e) de l'intercommunalité et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant.

En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.

Le comité de pilotage se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

8. TRANSMISSION DES DONNEES

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

La Commune le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

L'EPFNA informe la Commune de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune dispose de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

La collectivité procédera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Tonneins
représentée par son maire,

Val de Garonne Agglomération
représentée par son président,

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

Dante RINAUDO

Christian PEZZUTTI

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

PROJET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 071

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort 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 31/12/2029 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CA DU NIORTAIS
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 OCT. 2025

Pour le Préfet

Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°79-16-061 d'action foncière pour la structuration du pôle gare Niort-Atlantique entre la communauté d'agglomération du Niortais, la Ville de Niort et l'EPFNA

Contexte : Dans le cadre du projet de structuration du quartier de la gare de Niort, l'EPFNA accompagne la CAN dans la maîtrise foncière. A ce titre, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

Projet : Opération de logements en renouvellement urbain sur le site de l'ancien GRETA dans le quartier de la gare de Niort

Date échéance convention : 31/12/2029

Montant : 3 000 000 €

Mise en place d'une planification des remboursements du reste à charge prévisionnel : après le prix de cession à l'opérateur de 350 000€, le montant reste à charge prévisionnel est d'environ : 570 000 € HT

- 190 000 € HT avant le 30/10/2027 ;
- 190 000 € HT avant le 30/10/2028 ;
- 190 000 € HT avant le 30/10/2029 ;

Garantie de rachat : CA DU NIORTAIS



Avenant n°4 de prolongation – CAN – Niort Secteur Gare

- **Objectif de l'avenant : Avenant n° 4 de prolongation et de mise en place de remboursements du reste à charge prévisionnel**

- Convention signée le 05/05/2017
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 29/05/2019
- Échéance convention : 31/12/2025
- **Prolongation jusqu'au 31/12/2029**
- Mise en place d'une planification des remboursements du reste à charge prévisionnel :
- Prix de cession à l'opérateur : 350 000€

Montant reste à charge prévisionnel : 570 000 € HT

- 190 000 € HT avant le 31/10/2027 ;
- 190 000 € HT avant le 31/10/2028 ;
- 190 000 € HT avant le 31/10/2029.

- Montant engagement financier convention : 3 000 000 €
- Périmètre : CV 610-634
- Signataires : Communauté d'agglomération du Niortais / Ville de Niort / EP
- Garantie financière : Communauté d'agglomération du Niortais



Identification du bien: Site ancien GRETA (déconstruit par EPFNA) – Parcelles CV 610-634 – Avenue de Limoges – Rue de l'ancien champ de foire



Justification de l'avenant :

Le compromis de vente avec l'opérateur a été signé le 15.06.2021 pour une cession d'un montant de **350 000 € HT**. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours a été déposé par les riverains devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 visant à annuler le permis de construire. Le jugement du TA n'a été rendu que le 15 avril 2025. Cela a impacté le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023. Or, les riverains ont fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel. Suite à un échange avec l'opérateur, ce dernier a indiqué ne pas pouvoir débiter la commercialisation du programme tant que ce recours n'est pas purgé.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 31 décembre 2025 et dans l'attente d'une décision de la Cour d'appel sur le recours du permis de construire, que l'opérateur puisse relancer son projet et réaliser la commercialisation de son opération, il convient de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur ou à défaut à la CAN.

Toutefois, par anticipation dans le cas où le projet porté par l'opérateur n'aboutirait pas, la CAN, personne publique garante du rachat du stock de la convention, s'engager à procéder au remboursement anticipé du reste à charge global sur 3 exercices budgétaires (190 000 € HT par an en 2027, 2028, 2029). A préciser que si le projet ne se ferait pas, le foncier lui serait également rétrocéder avant l'échéance de la convention.



Rappel du programme ou du projet :

L'EPFNA a acquis le site de l'ancien GRETA en 2019 et a procédé au désamiantage et déconstruction des bâtiments. En parallèle des travaux, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements.

La CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28/09/2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²).



LE PRESIDENT

Direction des Coopérations et Stratégies Territoriales
Unité Etudes et projets urbains
Dossier suivi par : Claire CHARRUAUD
Tél : 05 49 78 91 76
claire.charruaud@agglo-niort.fr
Réf : C15-09

Monsieur Sylvain BRILLET
Directeur Général de l'EPF-NA
18-22 boulevard Jeanne d'Arc
CS 70432
86011 POITIERS Cedex

– **Objet** : Opération du GRETA – Convention opérationnelle Pôle Gare Niort-Atlantique n° 79-16-061 – Prolongation de la convention et échelonnement du remboursement

Monsieur le Directeur Général,

Dans le cadre de la Convention opérationnelle du Pôle Gare Niort Atlantique n° 79-16-061 et de l'opération du site de l'ancien GRETA à Niort, il a été acté en Conseil d'agglomération de septembre 2020 le choix de l'opérateur pour y réaliser un projet d'habitat permettant la requalification de cette friche urbaine et le développement d'une offre de logements en adéquation avec les besoins de la population et avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Vous avez, à ce titre, signé un compromis de vente le 15 juin 2021 avec la SCCV APSPI (société de projet constituée par ST-PIERRE Immobilier associé à ATREALIS Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15 janvier 2023.

Or, depuis août 2022, un recours gracieux, puis en contentieux, contre le permis de construire accordé par la Ville de Niort en juillet 2022 a été déposé par un riverain dont la procédure judiciaire est encore actuellement en cours d'instruction auprès de la Cour administrative d'appel de Bordeaux. Pour mémoire, le Tribunal d'instance a débouté en 1^{ère} instance, le 15 avril 2025, la totalité des requêtes des plaignants

Conformément à nos échanges, et afin que l'opérateur puisse poursuivre la mise en œuvre de son projet et en engageant la commercialisation de son opération dès la purge des recours, vous avez bien voulu accepter la prolongation de la convention de portage foncier jusqu'au 31 décembre 2029, et je vous en remercie vivement.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération du Niortais, conformément à la convention, s'est engagée à rembourser le déficit foncier de l'opération s'élevant aujourd'hui à 570 000 € HT. Je vous propose, que la collectivité procède à un remboursement lissé et anticipé des sommes engagées par l'EPF-NA durant le portage à compter de l'année 2027 sur trois exercices budgétaires, selon l'échéancier suivant :

- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2027
- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2028
- 190 000 € HT soit 228 000 € TTC avant le 31 octobre 2029

Communauté d'Agglomération du Niortais

140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort Cedex - Tél. 05 17 38 79 00

Courriel : agglo@agglo-niort.fr - www.niortagglo.fr

Cet échelonnement permet de garantir les intérêts de l'EPF NA par la perception de recettes avant la résolution formelle de la vente et ceux de la CAN par une programmation pluriannuelle de la dépense.

Si cette proposition retient votre attention, l'avenant de prolongation de la convention et d'échelonnement du remboursement du déficit foncier sera proposé à l'approbation des élus en Conseil d'agglomération de novembre 2025.

Je vous remercie de votre collaboration et vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'expression de mes salutations les meilleures.



Jérôme BALOGÉ



niort agglo
Agglomération du Niortais



AVENANT N°4
CONVENTION OPERATIONNELLE N°79-16-061 D'ACTION FONCIERE POUR LA
STRUCTURATION DU POLE GARE NIORT-ATLANTIQUE
ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)
LA VILLE DE NIORT
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **La CAN** » ;

D'une part,

La Ville de Niort, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par son Maire, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n°..... en date du

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

D'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n°CA-2025-... du 2 octobre 2025.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

Avenant n°4 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

PRÉAMBULE

La Ville de Niort, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 5 mai 2017 une convention opérationnelle (annexe n°1) d'action foncière pour la structuration du Pôle Gare Niort-Atlantique. Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé le 1^{er} mars 2018 (annexe n°2), d'un avenant n°2 signé le 22 mai 2019 (annexe n°3) et d'un avenant n°3 signé le 26 mars 2024 (annexe n°4). Cette convention arrive à échéance le 31 décembre 2025.

Le projet de la CAN consiste à assurer une modernisation et une optimisation du quartier de la gare de Niort dans le cadre de la structuration de la grande région. L'ambition de la CAN est inscrite dans le nom du projet, transcrit dans la convention : gare Niort-Atlantique.

L'objectif général est l'optimisation de l'utilisation de fonciers sous-utilisés à proximité d'un pôle structurant et de la place de la Brèche, au sein d'un axe gare-place plus affirmé et organisé.

Dans ce cadre, la CAN avait identifié un site majeur à reconvertir (l'ancien GRETA), situé à proximité de l'avenue de Limoges. Ainsi, l'EPFNA a acquis le bâtiment de l'ancien GRETA le 29 mai 2019 auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine et l'ancien gymnase le 5 juin 2019 auprès de la Ville de Niort, le tout cadastré parcelle CV n° 634. Ces bâtiments ont été par la suite désamiantés et démolis par l'EPFNA. L'emprise foncière de ce site a été élargie par l'acquisition par l'EPFNA auprès de la Ville de Niort de la parcelle CV n°610 le 28 juillet 2020. Il s'agit d'une parcelle permettant l'accès au site depuis l'avenue de Limoges.

En parallèle des travaux de démolition des bâtiments, la CAN et l'EPFNA ont lancé un appel à projets en vue de réaliser sur ce site une opération de logements. 4 offres ont été reçues et à l'issue des auditions des opérateurs, la CAN a fait le choix de retenir ST-PIERRE IMMOBILIER par une délibération en date du 28 septembre 2020.

Le projet proposé par l'opérateur consiste en la création de 61 à 65 logements dont 44 logements collectifs (du T2 au T4) et 17 à 21 maisons individuelles (de 100 m²).

Le compromis de vente a été signé le 15.06.2021 avec la SCCV APSP (société de projet constituée par ST-PIERRE IMMOBILIER associé à Atréalis Promotion) pour une cession d'un montant de 350 000 € HT. Cette cession devait intervenir avant le 15.01.2023. Cependant, en raison d'une modification du PLU pour ce projet et du contexte impactant le secteur du bâtiment, le permis de construire n'a été déposé qu'en mars 2022 et a été accordé le 04.07.2022.

De plus, un recours gracieux en date du 31.08.2022 a été déposé par des riverains du projet et a été rejeté par le Maire de Niort le 26.09.2022. Les riverains ont alors déposé un recours devant le Tribunal administratif le 28.11.2022 à l'encontre de la Ville de Niort et la SCCV APSP visant à annuler le permis de construire. Le jugement du Tribunal administratif n'a été rendu que le 15 avril 2025. Cela a impacté le calendrier de cession du foncier au profit de l'opérateur puisque celle-ci devait intervenir avant le 15.01.2023.

Or, les riverains ont fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel. Suite à un échange avec l'opérateur, ce dernier a indiqué ne pas pouvoir débiter la commercialisation du programme tant que ce recours n'est pas purgé.

La convention opérationnelle arrivant à échéance le 31 décembre 2025 et dans l'attente d'une décision de la Cour d'appel sur le recours du permis de construire, que l'opérateur puisse relancer son projet et réaliser la commercialisation de son opération, il convient de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2029, le temps que l'EPFNA procède à la rétrocession du site de l'ancien GRETA à l'opérateur ou à défaut à la CAN.

De plus, la Communauté d'agglomération du Niortais, personne publique garante du rachat du stock de la convention, doit ainsi envisager le remboursement des sommes dues au titre de la convention n°79-16-061 à compter de l'année 2027 sur trois exercices budgétaires. Afin de faciliter cette perspective, le présent avenant a notamment pour objet d'intégrer un remboursement anticipé des sommes dépensées par l'EPFNA durant le portage.

Avenant n°4 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPFNA. L'article 4.1 « Durée de la convention » est modifié comme suit :

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2029**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Au cours de l'année 2029, l'EPFNA et la Communauté d'agglomération du Niortais s'engagent à effectuer un bilan du stock de la convention et du reste à charge prévisionnel.

ARTICLE 2 – MISE EN PLACE D'UNE PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS DU RESTE A CHARGE PREVISIONNEL :

Cet article vient compléter la convention initiale.

1- Dispositions et contexte

À titre liminaire, il est rappelé que la Communauté d'agglomération du Niortais est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de rembourser le reste à charge supporté par l'EPFNA avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

La Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA travaillent actuellement à la rétrocession du foncier correspondant au site de l'ancien GRETA acquis par l'EPFNA. Cette cession étant envisagée à un opérateur, la Communauté d'agglomération du Niortais sera tenue de solder l'engagement financier de l'EPFNA déduction faite du montant de la vente de ce bien.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le remboursement anticipé du reste à charge relatif aux dépenses engagées par l'EPFNA suivant le principe d'un échelonnement des paiements. Cet échelonnement engage la Communauté d'agglomération du Niortais à verser chaque année à l'EPFNA une somme correspondant à un lissage du montant du reste à charge prévisionnel TTC dû par la collectivité.

2- Annuités et échéanciers

La convention liant l'EPFNA, la Communauté d'agglomération du Niortais et la Ville de Niort arrive à échéance le 31 décembre 2029.

Au 11 juillet 2025, l'EPFNA porte pour le compte de la Communauté d'agglomération du Niortais un stock financier prévisionnel de 909 053,38 € HT sur l'opération de l'ancien GRETA n°7916061001 (correspondant au coût d'acquisition du foncier, aux frais de portage, aux travaux de désamiantage et de déconstruction).

S'agissant des recettes, il est envisagé de rétrocéder l'ensemble du foncier à l'opérateur (SCCV APSPI) au prix de 350 000 € HT, comprenant une TVA sur totalité de 70 000 €, soit 420 000 € TTC.

Afin de calculer les annuités du reste à charge prévisionnel, ce dernier a été estimé au 31/12/2029 à un montant prévisionnel situé entre 559 053,38 € HT et 585 000 € HT. Ce montant de reste à charge prévisionnel HT inclus l'hypothèse de la cession de l'ensemble du foncier en amont à l'opérateur.

Il est donc proposé d'amortir le montant du reste à charge prévisionnel arrêté à 570 000 € HT, représentant le solde prévisionnel de la convention dû par la Communauté d'agglomération du Niortais, garante du rachat, jusqu'en 2029, par annuités constantes. Il ne s'agit que d'un reste à charge prévisionnel. Ce dernier est donc

Avenant n°4 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

susceptible d'évoluer au cours de la durée de portage, dans les montants, suivant les dépenses et les recettes envisagées, ainsi que d'éventuelle liquidation de TVA. Il est convenu entre les parties :

- **avant le 31 octobre 2027**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA ;
- **avant le 31 octobre 2028**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA ;
- **avant le 31 octobre 2029**, la Communauté d'agglomération du Niortais verse à l'EPFNA la somme de : 190 000 € HT soit 228 000 € TTC, à l'appui d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFNA.

Une facture d'apurement interviendra concomitamment ou postérieurement à la dernière annuité afin de solder le compte de gestion de l'EPFNA, de déterminer un éventuel reste à payer et d'entériner l'engagement de la Communauté d'agglomération du Niortais à l'égard de l'EPFNA.

3- Règlement des échéances de remboursement :

Pour chaque échéance, l'EPFNA adresse l'avis des sommes à payer à la Personne publique garante (Communauté d'agglomération du Niortais) au plus tard un mois avant l'échéance de chaque année, correspondant au montant de l'annuité déterminé ci-dessus.

La Communauté d'agglomération du Niortais dispose d'un délai de 30 jours à réception, pour régler à l'EPFNA les sommes à payer au titre du présent avenant à la convention initiale auquel il se rattache.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut et le non-respect des engagements pris par la Communauté d'agglomération du Niortais dans le cadre de ce présent avenant. L'EPFNA pourra, alors, procéder à la résiliation de la convention et la Communauté d'agglomération du Niortais sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation. À l'occasion de toute contestation ou tout litige à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Lorsque l'EPFNA arrêtera les comptes pour déterminer le montant définitif restant à la charge de la Communauté d'agglomération du Niortais, il se peut que la valeur du stock final soit finalement inférieur au budget prévisionnel. S'il s'avère que la Communauté d'agglomération du Niortais a versé des montants d'annuités trop élevés par rapport à son reste à payer définitif, l'EPFNA devra, le cas échéant, restituer les sommes trop perçues déduction faite de l'éventuelle facture d'apurement, sans que la Communauté d'agglomération du Niortais ne soit obligée d'en faire la demande.

4- Mise à jour du bilan

L'EPFNA et la Communauté d'agglomération du Niortais s'engagent, dès le 1^{er} trimestre 2029, à évaluer le bilan du reste à charge prévisionnel dû par la Communauté d'agglomération du Niortais.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n° 79-16-061 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Ville de Niort
représentée par son Maire,

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

Jérôme BALOGÉ

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération du Niortais
représentée par son Président,

Jérôme BALOGÉ

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Cécile COURAULT** n° 2025/.....en date
du

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°79-16-061

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Annexe n°4 : Avenant n°3

Avenant n°4 – Convention opérationnelle n°79-16-061 – CAN / Ville de Niort / EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 072

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

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- Approuve la suppression des aides octroyées, pour un montant de 1 805 000 €, aux projets suivants et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de résilier lesdites conventions :
 - o Saint-Georges de Didonne (17) – Rue des Vergnées – Noalis – 35 LLS : 350 000 €
 - o Arcachon (33) – Rue Georges Méran – Domofrance – 62 LLS : 620 000 €
 - o Bouliac (33) – Belle Etoile – Aquitanis – 20 LLS : 200 000 €
 - o Coutras (33) – Ancien EHPAD – Gironde Habitat – 20 LLS : 200 000 €
 - o Saint-Aubin de Médoc (33) – Verdelet – Aquitanis – 20 LLS : 200 000 €
 - o OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot 8.17 – 3F Résidences – 140 LLS : 235 000 €

- Approuve les demandes préfectorales de dérogation au critère de démarrage des travaux de construction avant le 31 décembre 2025 et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de repousser cette échéance au 31 décembre 2026 :
 - o Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente – 6 LLS
 - o La Teste-de-Buch (33) - Route de Cazaux (Foyer de Jeunes Travailleurs) – Gironde Habitat – 43 LLS

- Approuve le nouveau montant d'aide octroyé au projet suivant (60 000 € au lieu de 50 000 €) et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec le bailleur social concerné l'avenant à la convention relative à l'octroi de l'aide financière permettant de mettre à jour ce montant :
 - o Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente : 60 000 € (Enveloppe 1)

- Approuve le projet d'avenant n° 2 à la convention de coopération Etat-EPFNA signée le 12 avril 2024 ayant pour objet d'instaurer un mécanisme de fongibilité entre l'enveloppe dédiée aux opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues, ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique et celle dédiée aux opérations en secteur détendu sur le territoire de l'EPFNA et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer ledit avenant.
- Approuve l'octroi d'aides pour un montant total de 3 145 000 €, sur l'enveloppe 1, aux nouveaux projets suivants et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière :
 - Angoulins (17) – Rue de Bel Air – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 14 LLS : 140 000 €
 - Châtelailon-Plage (17) – Rue des Cordées – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 21 LLS : 210 000 €
 - La Tremblade (17) – Rue Benjamin Delessert – Habitat de la Vienne – 14 LLS : 140 000 €
 - La Tremblade (17) – Avenue du Général de Gaulle – Habitat 17 – 15 LLS : 150 000 €
 - Puilboreau (17) – Les Grands Champs – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 16 LLS : 160 000 €
 - Royan (17) – Boulevard de l'Etang – Habitat 17 – 15 LLS : 150 000 €
 - Saujon (17) – Villa Jeanne d'Arc – Habitat 17 – 10 LLS : 100 000 €
 - Bordeaux (33) – Avenue Manon Roland (ZAC Bastide Niel) – Domofrance – 64 LLS : 200 000 €
 - Bordeaux (33) – Avenue Marcel Dassault (ZAC Ginko) – Aquitanis – 45 LLS : 225 000 €
 - Izon (33) – Avenue des Cavernes – Gironde Habitat – 25 LLS : 250 000 €
 - La Taillan-Médoc (33) – Chemin du Chai – Aquitanis – 34 LLS : 340 000 €
 - Mérignac (33) – Avenue de la Marne – Gironde Habitat – 41 LLS : 410 000 €
 - Saint-Médard-en-Jalles (33) – Avenue Montaigne – Gironde Habitat – 19 LLS : 190 000 €
 - Vayres (33) – Avenue d'Izon – Gironde Habitat – 48 LLS : 480 000 €

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025
 Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
 Bordeaux, le 08 OCT. 2025

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

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

Par délibération n°CA-2024-009 en date du 14 mars 2024, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé le principe d'une mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024-2025 pour la production de logement social dans un contexte de crise. Dans le prolongement, l'Etat et l'EPFNA ont signé une convention de coopération le 12 avril 2024, suivie d'un premier avenant le 28 octobre 2024, fixant les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

A ce jour, le dispositif prévoit ainsi deux enveloppes financières distinctes :

- La première est dédiée aux opérations en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Elle est dotée de 10,24 M€ (dont 5M€ maximum pour l'OIN).
- La deuxième, d'un montant de 1,5 M€, est allouée au financement des opérations de logements sociaux sur des fonciers portés par l'EPFNA en dérogation de la délibération du CA-2022-077 du 24 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU.

Lors de ses séances du 9 octobre 2024, du 29 novembre 2024, du 13 mars 2025 et du 19 juin 2025, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'octroi d'un volume d'aide globale d'environ 10,37 M€ au profit de 49 opérations susceptibles de créer 1 560 logements sociaux. A noter que seulement 550 K€ ont été mobilisés sur la deuxième enveloppe, par manque de dossiers éligibles.

Interrogés par l'EPFNA, dans le cadre du suivi du dispositif, sur leur capacité à démarrer les chantiers dans le délai imparti (soit avant le 31 décembre 2025), certains bailleurs sociaux ont indiqué que plusieurs opérations avaient pris du retard et ne pourraient finalement commencer qu'en 2026. Plusieurs projets, aidés dans le cadre de la première enveloppe, sont concernés.

Afin de sensibiliser les bailleurs sur l'opportunité exceptionnelle de pouvoir équilibrer des opérations grâce au dispositif, l'URHLM a décidé d'organiser, le 20 juin dernier, une réunion en visio à l'attention de l'ensemble de ses adhérents. Lors de cette réunion, l'EPFNA a pu rappeler l'importance du respect du délai de mise en chantier pour bénéficier de l'aide. Les bailleurs ont été incités à « tenir les délais » et, en cas d'impossibilité, à prévenir du retard pour pouvoir réorienter efficacement l'aide vers d'autres projets. En ce sens, les bailleurs ont été invités à soumettre avant la fin du mois de juin à l'EPFNA de nouvelles opérations susceptibles de remplir les critères d'attribution fixés par le dispositif.

L'EPFNA a ainsi reçu 21 nouvelles demandes d'aide au titre de la première enveloppe : 11 en Charente-Maritime, 9 en Gironde et 1 dans la Vienne. Après échanges avec les services de l'Etat (SGAR, DREAL et DDT-M), une liste de 14 dossiers prioritaires (7 en Charente-Maritime et 7 en Gironde) a pu être établie.

Afin de pouvoir donner une suite favorable à ces dossiers, il est proposé de retirer l'aide attribuée aux projets annoncés comme « hors délai » par les bailleurs, exception faite de 2 opérations pour lesquelles les préfets de département ont sollicité des dérogations.

Il est également proposé de réintégrer dans le dispositif l'aide accordée au bailleur social 3F Résidences pour un projet au sein de l'OIN et qui ne pourra finalement pas être versée par l'EPFNA.

Enfin, il est également proposé de pouvoir attribuer les sommes non mobilisées dans le cadre de la deuxième enveloppe à des opérations éligibles à la première enveloppe.

1. Propositions d'annulation d'aides pour cause de non-démarrage des travaux de construction avant le 31 décembre 2025 :

Cinq opérations de la première enveloppe sont concernées (elles se situent en dehors de l'OIN) :

- Saint-Georges de Didonne (17) – Rue des Vergnées – Noalis – 35 LLS (démarrage des travaux prévu au deuxième trimestre 2026)
- Arcachon (33) – Rue Georges Méran – Domofrance – 62 LLS (démarrage des travaux prévu au quatrième trimestre 2026)
- Bouliac (33) – Belle Etoile – Aquitanis – 20 LLS (démarrage des travaux prévu au quatrième trimestre 2026)
- Coutras (33) – Ancien EHPAD – Gironde Habitat – 20 LLS (démarrage des travaux prévu en septembre 2026)
- Saint-Aubin de Médoc (33) – Verdelet – Aquitanis – 20 LLS (démarrage des travaux prévu au quatrième trimestre 2026)

Ces cinq opérations représentent un montant d'aide à annuler de l'ordre de 1 570 000 € remobilisable dans le cadre du dispositif.

2. Propositions d'annulation d'une aide pour cause d'impossibilité de versement par l'EPFNA :

L'opération concernée relève de la première enveloppe et se situe dans l'OIN (lot 8.17). Le bailleur 3F Résidences s'est vu octroyer une aide 235 000 € pour la construction de 140 logements sociaux sur un terrain aménagé et cédé par l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Cependant, après étude par les services de l'EPFNA et de la DGFIP des pièces fournies par le bailleur, il s'avère que cette demande ne respecte pas les conditions contractuelles d'octroi de l'aide. C'est pourquoi il n'est pas possible de verser ladite subvention

Il est donc prévu d'informer le bailleur ainsi que l'EPABE de cette impossibilité de versement de l'aide de 235 000 € et proposé au conseil d'administration d'annuler puis de remobiliser cette aide dans la cadre du dispositif.

3. Propositions de dérogation au critère de démarrage des travaux de construction avant le 31 décembre 2025 :

Les préfets de Charente et de Gironde ont sollicité des dérogations pour 2 opérations de la première enveloppe (elles se situent en dehors de l'OIN). Ces opérations se distinguent notamment par leur complexité et la forte attente qu'elles génèrent pour les territoires concernés :

- Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente – 6 LLS (démarrage chantier prévu fin 2026)
Justification : Le projet de démolition-reconstruction, mixant un rez-de-chaussée d'activité et des logements aux étages, constitue le symbole du renouvellement urbain engagé par la collectivité dans ce quartier à la jonction de la gare et du centre-ville. Les travaux de démolition, réalisés fin 2024 sans diagnostics préalables ni relevés intérieurs à cause de l'accès dangereux au site, ont malheureusement révélé l'existence de servitudes, qui obligent le bailleur à recueillir l'accord préalable des riverains avant de pouvoir avancer sur le projet. D'autres contraintes techniques sont également apparues (amiante, désordres structurels, sécurisation de façades, pose de capteurs...) générant des surcoûts et des retards pour le bailleur.

A noter : Le projet avait fait l'objet d'une réduction du nombre de logements et donc de l'aide attribuée lors du précédent conseil d'administration : passage de 6 à 5 LLS aidés, soit une aide réduite de 10 000 € (passage de 60 000 € à 50 000 €). Le bailleur ayant, depuis, indiqué à l'EPFNA que le nombre de logements prévus reste finalement à 6, il est proposé de revenir au montant d'aide initial soit 60 000 €.

- La Teste-de-Buch (33) - Route de Cazaux (Foyer de Jeunes Travailleurs) – Gironde Habitat – 43 LLS (démarrage chantier prévu en septembre 2026)

Justification : Cette opération de FJT fait l'objet d'échanges de longue date entre les différentes parties (depuis 2016) et répond à un besoin majeur sur un territoire attractif, besoin identifié dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Le projet est inscrit au contrat de mixité sociale signé avec la commune. L'équilibre financier de cette opération est complexe. S'agissant d'un FJT, la redevance due par l'association au bailleur doit rester modérée et le bailleur n'a pas la possibilité d'équilibrer le projet en mixant les produits comme pour des opérations de logement social familial.

Pour ces deux opérations, il est proposé de repousser d'1 an la date limite de démarrage des travaux de construction, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

4. Proposition d'instauration d'un mécanisme de fongibilité entre les deux enveloppes financières du dispositif :

Cette évolution du dispositif permettrait de mobiliser de manière optimale l'enveloppe financière globale allouée à l'ensemble du dispositif. Elle nécessite de modifier par avenant n°2 (**voir annexe**) la convention de coopération pour permettre d'allouer les sommes non mobilisées dans le cadre de l'enveloppe dédiée au financement des opérations de logements sociaux sur des fonciers portés par l'EPFNA à des opérations répondant aux critères de la première enveloppe.

5. Propositions de nouvelles opérations aidées :

Il est proposé d'ajouter à la liste des opérations déjà aidées les 14 dossiers prioritaires en Charente-Maritime et en Gironde retenus dans le cadre des échanges avec les services de l'Etat (**voir liste et fiches descriptives en annexes**). Des dérogations ont été sollicitées par les préfets de département pour les 6 opérations acquises par les bailleurs sociaux en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Ces 14 opérations sont comptabilisées dans la première enveloppe mais ne font pas partie du périmètre de l'OIN. Elles représentent un total de 381 LLS et un volume d'aide de 3 145 000 €.

A noter : La plupart de ces « nouvelles » opérations sont remontées aujourd'hui par les bailleurs sociaux car elles présentent des déficits d'opération creusés par le retrait des Départements sur le financement du logement social.

6. Tableau financier récapitulatif

	Bénéficiaires	Engagement financier maximum	Montants déjà attribués par le CA	Evolutions proposées au CA du 2 octobre 2025		Montant total prévisionnel	Reste disponible
				Aides annulées	Nouvelles aides		
Enveloppe 1	SRU / Zone tendue	10 240 000 €	8 280 776 €	- 1 570 000 €	3 155 000 €	9 865 776 €	
	OIN [5 M€ max]		1 540 000 €	- 235 000 €	- €	1 305 000 €	
Sous-total Enveloppe 1			9 820 776 €	- 1 805 000 €	3 155 000 €	11 170 776 €	- 930 776 €
Enveloppe 2	Zone détendue (Fonciers EPFNA)	1 500 000 €	550 000 €	- €	- €	550 000 €	950 000 €
TOTAL GENERAL		11 740 000 €	10 370 776 €	- 1 805 000 €	3 155 000 €	11 720 776 €	19 224 €

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

- D'approuver la suppression des aides octroyées, pour un montant de 1 805 000 €, aux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de résilier lesdites conventions :
 - Saint-Georges de Didonne (17) – Rue des Vergnées – Noalis – 35 LLS : 350 000 €
 - Arcachon (33) – Rue Georges Méran – Domofrance – 62 LLS : 620 000 €
 - Bouliac (33) – Belle Etoile – Aquitanis – 20 LLS : 200 000 €
 - Coutras (33) – Ancien EHPAD – Gironde Habitat – 20 LLS : 200 000 €
 - Saint-Aubin de Médoc (33) – Verdelet – Aquitanis – 20 LLS : 200 000 €
 - OIN Bordeaux Euratlantique (33) – Lot 8.17 – 3F Résidences – 140 LLS : 235 000 €

- D'approuver les demandes préfectorales de dérogation au critère de démarrage des travaux de construction avant le 31 décembre 2025 et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les avenants aux conventions relatives à l'octroi de l'aide financière permettant de repousser cette échéance au 31 décembre 2026 :
 - Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente – 6 LLS
 - La Teste-de-Buch (33) - Route de Cazaux (Foyer de Jeunes Travailleurs) – Gironde Habitat – 43 LLS

- D'approuver le nouveau montant d'aide octroyé au projet suivant (60 000 € au lieu de 50 000 €) et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec le bailleur social concerné l'avenant à la convention relative à l'octroi de l'aide financière permettant de mettre à jour ce montant :
 - Angoulême (16) – Rue Denis Papin – Logélia Charente : 60 000 € (Enveloppe 1)

- D'approuver le projet d'avenant n° 2 à la convention de coopération Etat-EPFNA signée le 12 avril 2024 ayant pour objet d'instaurer un mécanisme de fongibilité entre l'enveloppe dédiée aux opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues, ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique et celle dédiée aux opérations en secteur détendu sur le territoire de l'EPFNA et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer ledit avenant.

- D'approuver l'octroi d'aides pour un montant total de 3 145 000 €, sur l'enveloppe 1, aux nouveaux projets suivants et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer avec les bailleurs sociaux concernés les conventions relatives à l'octroi de l'aide financière :
 - Angoulins (17) – Rue de Bel Air – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 14 LLS : 140 000 €
 - Châtelailon-Plage (17) – Rue des Cordées – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 21 LLS : 210 000 €
 - La Tremblade (17) – Rue Benjamin Delessert – Habitat de la Vienne – 14 LLS : 140 000 €
 - La Tremblade (17) – Avenue du Général de Gaulle – Habitat 17 – 15 LLS : 150 000 €
 - Puilboreau (17) – Les Grands Champs – OPH de l'Agglomération de La Rochelle – 16 LLS : 160 000 €
 - Royan (17) – Boulevard de l'Etang – Habitat 17 – 15 LLS : 150 000 €
 - Saujon (17) – Villa Jeanne d'Arc – Habitat 17 – 10 LLS : 100 000 €
 - Bordeaux (33) – Avenue Manon Roland (ZAC Bastide Niel) – Domofrance – 64 LLS : 200 000 €
 - Bordeaux (33) – Avenue Marcel Dassault (ZAC Ginko) – Aquitanis – 45 LLS : 225 000 €
 - Izon (33) – Avenue des Cavernes – Gironde Habitat – 25 LLS : 250 000 €
 - La Taillan-Médoc (33) – Chemin du Chai – Aquitanis – 34 LLS : 340 000 €
 - Mérignac (33) – Avenue de la Marne – Gironde Habitat – 41 LLS : 410 000 €
 - Saint-Médard-en-Jalles (33) – Avenue Montaigne – Gironde Habitat – 19 LLS : 190 000 €
 - Vayres (33) – Avenue d'Izon – Gironde Habitat – 48 LLS : 480 000 €

OIN Bordeaux-Euratlantique

Montant plafond : 5 M€ max (sur les 10,24 M€ de l'enveloppe 1)

1 - Liste des opérations validées en CA pour bénéficier d'une aide au 02/10/2025

Secteur	Quartier	Commune	Code lot	Montage	Bailleur	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/logt	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier de l'Ars (opé LUMI)	Bordeaux	4.6a	MOD	Clairsienne	0	192	192	64	5 000 €	320 000 €	13/03/2025	Résidence universitaire	24/10/2024	256 000 €
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.17	CO-MO	Résidétapes /3F	0	140	140	47	5 000 €	235 000 €	07/11/2024	Résidence sociale dont 40 logts étudiants	21/11/2024	
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.21c	MOD	Gironde Habitat	64	0	64	64	5 000 €	320 000 €	03/06/2024		20/11/2024	256 000 €
ZAC Saint-Jean Belcier	Amédée Saint-Germain	Bordeaux	9.14	MOD	Domofrance	0	39	39	39	5 000 €	195 000 €	15/10/2024	Maison relais et résidence sociale	29/10/2024	156 000 €
ZAC Saint-Jean Belcier	Quartier de l'Ars	Bordeaux	6.9	VEFA	Aquitanis	54	0	54	54	5 000 €	270 000 €	29/07/2024		22/10/2024	216 000 €
ZAC Saint-Jean Belcier	Centre d'affaires Armagnac	Bordeaux	8.3c	VEFA	Aquitanis	40	0	40	40	5 000 €	200 000 €	Décembre 2025		22/10/2024	
TOTAL						158	371	529	308		1 540 000 €				884 000 €

2 - Opération à annuler au CA de l'EPFNA du 2 octobre 2025 pour cause de non-respect des règles du dispositif

Secteur	Quartier	Commune	Code lot	Montage	Bailleur	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/logt	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux	Date signature convention	Acompte versé
ZAC Saint-Jean Belcier	Armagnac Sud	Bordeaux	8.17	CO-MO	Résidétapes /3F	0	140	140	47	5 000 €	235 000 €	07/11/2024	Résidence sociale dont 40 logts étudiants	21/11/2024	
TOTAL						0	-140	-140	-47		- 235 000 €				
TOTAL GENERAL OIN						158	231	389	261		1 305 000 €				884 000 €

Zone détendue (Fonciers EPFNA)

Montant plafond : 1,5 M€

1 - Liste des opérations validées en CA pour bénéficier d'une aide au 02/10/2025

Dpt	Commune	Typologie commune	Politique publique	Montage	Bailleur	Adresse	Foncier EPFNA	Nb lgts familiaux	Nb lgts spéciaux	Nb lgts total	Nb logts aidés	Aide/ltg	Aide attribuée	Date démarrage chantier	Type logts spéciaux
17	Saint-Agnant	Zone détendue Non SRU		MOD	Habitat et Humanisme	Rue du Collège	Oui	21	0	21	21	10 000 €	210 000 €	Janvier 2025	Résidence intergénérationnelle
19	Tulle	Zone détendue Non SRU	ACV	MOD	Enéal	Rue Victor Hugo (ancien cinéma)	Oui	20	0	20	20	10 000 €	200 000 €	3ème trimestre 2025	
47	Sainte-Livrade-sur-Lot	Zone détendue Non SRU	PVD	MOD	Domofrance	3 et 5 rue Eulalie Bonnal	Oui	6	0	6	6	10 000 €	60 000 €	4ème trimestre 2025	
47	Fourques-sur-Garonne	Zone détendue Non SRU	ORT	MOD	Habitatys	Rue des Ecoles	Oui	0	10	10	10	8 000 €	80 000 €	4ème trimestre 2025	Habitat partagé séniors
TOTAL								47	10	57	57		550 000 €		
Montant d'aide mobilisable au profit l'enveloppe 1														950 000 €	

CONVENTION DE COOPERATION ENTRE

L'ETAT et l'EPFNA

**VISANT A LA MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU FONDS SRU SUR LES
ANNEES 2024 et 2025**

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine

Ci-après désigné « l'Etat »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2024-09 en date du 14 mars 2024.

Ci-après désigné par « EPFNA »,

D'autre part.

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 1 sur 9

53

PRÉAMBULE

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

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

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

Le fonds SRU est alimenté par les prélèvements payés par les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Lorsque ces communes n'appartiennent pas à un EPCI délégataire des aides à la pierre, la partie non majorée des prélèvements est donc versée à l'EPFNA au service de la production de logements dans des projets difficiles sur le plan technique ou financier.

Entre 2013 et 2023, l'EPFNA a ainsi perçu plus de 20 M€ de prélèvements SRU d'une cinquantaine de communes, essentiellement situées sur la Charente-Maritime (17) et la Gironde (33) avec un volume moyen de versement annuel de l'ordre de 3 M€ ces dernières années (cf. détail en annexe 1).

Le Conseil d'administration a élargi, en accord avec la DREAL, l'usage de fonds en 2022 au financement d'études préalable ainsi qu'aux minorations foncières sur toutes les communes en zones tendues et plus seulement aux communes déficitaires.

Malgré cette évolution il s'avère que le fonds dispose d'environ 10 M€ de disponibilité non affectée, voir presque 17 M€ si on y intègre par anticipation les prélèvements à percevoir sur 2024 et 2025.

Il apparaît donc indispensable de mieux mobiliser ce fonds dans le contexte de crise de l'immobilier qui touche notamment les organismes de logement sociaux dans un rôle contracyclique de l'EPFNA et ce afin de débloquer un maximum de projets de logements autorisés, avec un objectif de démarrage des travaux en 2024 et 2025.

Cette mobilisation s'inscrit également dans un bon usage des deniers publics. A ce titre les projets soutenus devront optimiser les droits à construire autorisés et assurer un bon équilibre entre les ambitions extraréglementaires et leur impact sur les coûts de travaux et ce pour éviter les effets d'aubaine.

Le fonds SRU est actuellement régi par deux outils :

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

- Protocole Etat / EPFNA d'intervention sur le territoire des communes carencées en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : La dernière version est celle signée pour la période triennale 2020/2022, approuvée par délibération du CA du 26 novembre 2019 et signée par Mme Buccio, préfète de région.
- La délibération du CA du 22 novembre 2022 : «élargissement des principes d'utilisation du fonds SRU». Cette délibération a acté le principe d'élargissement de l'usage du fonds à certaines études et aux communes non déficitaires en zones tendues.

Depuis la réunion de bureau de l'EPFNA du mois d'octobre 2023, plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec les représentants de l'Etat au Conseil d'administration de l'EPFNA, élargi aux DDT(M) 17, 19 et 33.

Les constats partagés lors de ces réunions sont les suivants :

- Le foncier ne représente qu'une part minoritaire du coût d'une opération : 15% de surcout travaux = 100 % de la charge foncière
- Une minoration foncière apporte un effet de levier mais doit être complétée d'une optimisation du projet (conformément aux orientations stratégiques de l'Etat notifiées à l'EPFNA)
- Une forte marque d'intérêt des bailleurs interrogés (permet de réengager une discussion avec les donneurs d'ordre)
- Règle transparente (équité et transparence)

Ces travaux ont permis l'identification d'un potentiel de 16 M€ mobilisable sur 2024 et 2025 pour accompagner la mise en chantier de 2300 LLS par attribution de minoration ou aide financière. Le tableau ci-dessous, expose la synthèse des opérations identifiées à ce jour mais dont la liste reste encore à qualifier. Ce tableau n'est donc pas définitif.

Mobilisation du fonds SRU sur 2024 et 2025	Nombre de logements LLS	Montants envisagés
Attributions de minorations sur foncier EPFNA en application du cadre actuel adopté en 2022 (communes SRU, zones tendues)	889	7 340 000,00 €
Attributions de minorations sur foncier EPFNA en extension du cadre actuel (zones détendues)	160	1 152 000,00 €
Versement d'aides financières aux organismes de logements sociaux dans des opérations concourant à une politique portée par l'Etat dans les communes carencées, déficitaires voire en zones tendues	358	2 822 000,00 €
Versement d'aides financières aux organismes de logements sociaux dans des opérations concourant à une politique portée par l'Etat dans l'OIN (EPABE)	944	4 720 000,00 €
TOTAL	2351	16 034 000,00 €

Concernant le versement d'aides financière, ce dispositif dérogatoire serait limité dans le temps (2024 et 2025) et conditionnés au démarrage effectif des chantiers correspondants. Les aides versées vont de 5.000 €/ logements pour les opérations d'aménagements (ZAC, OIN) à 10.000 € par logement sur des opérations immobilières dans le diffus.

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

B

Il a été évalué que cette proposition permet également de débloquer environ 1600 logements libres en complément. En matière d'impact territorial, une quarantaine de communes ainsi qu'une vingtaine de bailleurs sont concernés.

La présente convention a pour objet de permettre la mobilisation du fonds SRU géré par l'EPFNA, de manière exceptionnelle sur 2024 et 2025, sur les champs non-couverts actuellement, à savoir le versement direct d'aides financières aux bailleurs sociaux sur la base d'une liste indicative qui sera actualisée et l'attribution de minoration sur fonds SRU à des opérations en zones détendues sur la base d'une liste préalablement arrêtée.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 4 sur 9

SB

ARTICLE 1 – OBJET de la convention DE COOPERATION

La présente Convention de coopération a pour objet de définir les modalités de coopération entre l'Etat et l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sur le périmètre de compétence de l'établissement - l'ensemble du territoire des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, des Deux-Sèvres, de la Vienne, de la Haute-Vienne et sur le territoire du département de Lot-et-Garonne en dehors de l'agglomération d'Agen - afin d'instaurer un dispositif exceptionnel de mobilisation du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024 et 2025 permettant :

- Une aide financière exceptionnelle des bailleurs sociaux pour les seules opérations dans les communes soumises à la loi SRU, celles en zones tendues, ainsi que celles situées sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Bordeaux Euratlantique dont les travaux démarreraient en 2024 et en 2025 (articles 2) ;
- L'attribution et le versement de minorations foncières SRU sur une liste fermée d'opérations en secteur détendu sur le territoire de l'EPFNA (article 3).

Cette convention de coopération détermine notamment :

- Les conditions d'accès aux financements ;
- Les modalités de versement des aides ;
- La coopération des parties ;
- La relation avec les bailleurs ;
- Les modalités de pilotage.

ARTICLE 2 – aide financière exceptionnelle des bailleurs sociaux pour les opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Interêt National Bordeaux Euratlantique

2-1 Enveloppe et montant

Il est alloué une enveloppe de 8 M€ (dont 5M€ maximum pour l'OIN) au financement exceptionnel des bailleurs sociaux pour les seules opérations dans les communes soumises à la loi SRU ou en zones tendues dont les travaux démarreraient en 2024 et en 2025.

Le montant de l'aide, versée directement à l'organisme titulaire de l'agrément est fixée à 10.000 € par logement locatif social comprenant les PLAI/PLUS/PLS, réduit à 5.000 € par logements si l'opération est située dans une ZAC.

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 5 sur 9

B

A la demande de l'organisme, cette aide pourra être d'un montant inférieur.

A titre exceptionnel, cette aide pourra être augmentée sur demande écrite et motivée du préfet de département où se situe l'opération.

2-2 Eligibilité des projets

Pour être éligibles à une aide financière exceptionnelle, les projets présentés par les organismes de logements sociaux devront respecter les conditions suivantes :

- 1/ Opération dont le bailleur social est maître d'ouvrage ou co-maître d'ouvrage ;
- 2/ Opération située dans une commune soumise à la loi SRU, ou située en zone tendue ou dans l'OIN ;
- 3/ Les travaux de construction devront démarrer au plus tard le 31/12/2025, par la fourniture de la déclaration d'ouverture de chantier à la demande de versement ;
- 4/ Le bailleur social doit démontrer que le projet répond à l'objectif de densification des constructions et de consommation parcimonieuse du foncier disponible en utilisant de façon maximale la constructibilité permise par le document d'urbanisme ;
- 5/ Le bailleur social doit justifier, en contrepartie de l'obtention de l'aide, avoir cherché toutes les optimisations économiques de son projet tant en recette qu'en dépense permettant de démarrer la construction tout en préservant au mieux les résultats à atteindre en matière environnementale qui s'impose à lui, au moyen d'une objectivation des coûts comparée entre réglementaire et extra-réglementaire.

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux conditions ci avant décrite sur demande écrite et motivée du préfet de département où se situe l'opération.

2-3 Conditions d'attribution

Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est l'organe compétent pour décider de l'attribution de l'aide, sur proposition de sa présidente et au vu du rapport de son directeur général.

L'EPFNA veillera particulièrement à ce que la répartition des aides financières attribuées se fasse de manière équitable entre opérateurs et informera les services compétents de l'Etat des attributions.

2-3 Modalités de versement

L'aide sera versée après la signature d'une convention passée entre l'EPFNA et l'organisme de logement social, pour chaque opération de logement agréée. Cette convention approuvée par le CA de l'EPFNA fixera les conditions de versement ainsi que les obligations du bailleur social en matière de justification de l'avancée de la construction.

Le versement de l'aide se fera en deux fois : Un acompte de 80% de l'aide au démarrage des travaux (Déclaration d'ouverture de chantier) et le solde de clôture à la livraison des logements.

CONVENTION DE COOPÉRATION ETAT / L'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 6 sur 9



ARTICLE 3 – Attribution et le versement de minorations foncières SRU sur une liste fermée d'opérations en secteur détendu sur le territoire de l'EPFNA

3-1 Enveloppe et montant

Il est alloué une enveloppe de 1,5 M€ maximum au financement des opérations de logements sociaux sur des fonciers portés par l'EPFNA en dérogation de la délibération du CA du 22 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU.

Le montant de la minoration sur fonds SRU est fixée à un plafond de 10.000 € par logement locatif social comprenant les PLAI/PLUS/PLS.

Dans le cas où le besoin de minoration serait supérieur à 10.000 € par logement cela pourra être complété par de la mobilisation motivée de minoration sur fonds propres EPFNA.

3-2 Eligibilité des projets

En dehors des dispositions de la présente convention en matière de localisation des projets, il sera fait application des dispositions de la délibération du CA du 22 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU, pour ce qui est de l'instruction et mise en œuvre des demandes.

En secteur détendu l'attribution et le versement de minorations foncières SRU se fera sur une liste fermée d'opérations.

Les travaux de construction devront démarrer au plus tard le 31/12/2025.

3-3 Conditions d'attribution

Le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est l'organe compétent pour décider de l'attribution de la minoration, sur proposition de sa présidente et au vu du rapport de son directeur général.

Une fois le plafond de 1,5 M€ atteint, il ne pourra plus être attribué de nouvelles minorations en application de la présente convention.

L'EPFNA veillera particulièrement à ce que les dossiers retenus s'inscrivent dans une politique publique de redynamisation territoriale (petite ville de demain, villages d'avenir par exemple).

3-3 Modalités de versement

La minoration est comptabilisée selon les dispositions habituelles en vigueur à l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Article 4 - LA COOPERATION des parties

L'Etat s'engage à mobiliser son ingénierie pour promouvoir le présent dispositif et pour analyser les projets des bailleurs candidats au dispositifs prévus à la présente convention

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

dans le cadre du comité technique prévu à l'article 5. En particulier, l'Etat informera les bailleurs du dispositif prévu par cette convention et apportera son expertise sur les éléments de programmation de logement social compatible avec le bilan économique de chaque projet présenté, en lien avec le délégué dans les territoires concernés.

L'EPFNA informera les DDT(M) sur les niveaux mobilisés du fonds SRU ainsi que des opérations retenues.

Le rendu-compte sur l'utilisation du fonds SRU et sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées est réalisé une fois par an et est communiqué aux préfets de département ainsi qu'au préfet de région.

ARTICLE 5 – Les modalités de pilotage

Dans le cadre de la présente coopération, l'Etat et l'EPFNA conviennent de ce qui suit :

Un comité technique du dispositif de portage foncier bonifié est composé des DDT concernée, de la DREAL, du SGAR et de l'EPFNA.

Ce comité technique se réunira, à l'initiative et sur invitation de l'EPFNA, en présentiel ou sous forme dématérialisée au fur et à mesure des demandes pré-instruites aux fins d'étudier la recevabilité des demandes.

Un membre de l'UR HLM de Nouvelle-Aquitaine pourra être associé au comité technique.

L'EPFNA s'engage à réaliser une pré-instruction des dossiers déposés par les bailleurs demandeurs et à solliciter toutes pièces manquantes avant le comité technique.

A l'issue de la pré-instruction du dossier, l'EPFNA saisira le comité de pilotage.

En tout état de cause, l'Etat et l'EPFNA échangeront régulièrement sur les demandes et les opérations ciblées sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU selon les modalités suivantes :

- Au travers des contrats de mixité sociale,
- Au travers d'un comité de suivi départementaux logement social s'il existe
- Au travers du comité régional logement social

Pour rappel, en qualité d'Etablissement public foncier, l'EPFNA produit annuellement un bilan de son action en faveur du logement devant le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Ce bilan comprendra une partie spécifique sur la mise en œuvre et le suivi du fonds SRU.

Article 6- Stipulations applicables en cas de litiges ou de contestation

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 8 sur 9

B

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la Convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut, si aucun accord ne peut être trouvé dans un délai de 3 mois à compter de la première convocation d'une partie par l'autre par LRAR, le litige est porté devant le Tribunal Administratif compétent.

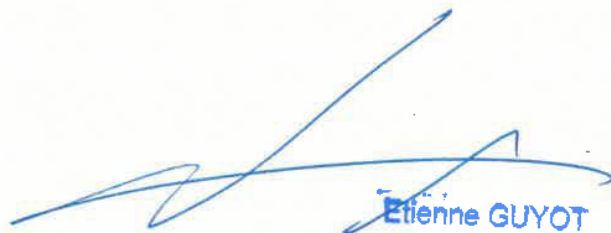
Fait à ..., le **12 AVR. 2024**

Bordeaux

En 1 exemplaire original par signataire.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,

Le Directeur général de l'EPFNA



Etienne GUYOT



Sylvain BRILLET
Directeur général

CONVENTION DE COOPERATION ETAT / l'EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 9 sur 9

B

AVENANT N° 1
CONVENTION DE COOPERATION ENTRE
L'ÉTAT et L'EPFNA
VISANT A LA MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU
FONDS SRU
SUR LES ANNEES 2024 et 2025

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Ci-après désigné « l'Etat »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2024-029 en date du 9 octobre 2024.

Ci-après désigné par « EPFNA »,

D'autre part.

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 1 sur 3

B

PRÉAMBULE

Suite à la signature le 12 avril 2024 de la convention de coopération objet du présent avenant, le travail mené par la DREAL, le SGAR et l'EPFNA, avec la contribution des DDT(M), a permis de dresser une première liste d'opérations susceptibles de bénéficier du dispositif exceptionnel.

Ce travail a également conduit à envisager des évolutions du dispositif afin de le rendre encore plus opérant.

Le présent avenant a ainsi pour objet d'augmenter l'enveloppe allouée aux opérations en communes SRU et dans l'OIN de 8 M€ à 10,24 M€, d'instaurer un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier du dispositif et de prévoir une clause de revoyure à mi-2025 afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Augmentation de l'aide financière exceptionnelle des bailleurs sociaux pour les opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique

L'article « 2-1 Enveloppe et montant » est réécrit de la façon suivante :

Il est alloué une enveloppe de 10,24 M€ (dont 5 M€ maximum pour l'OIN) au financement exceptionnel des bailleurs sociaux pour les seules opérations dans les communes soumises à la loi SRU ou en zones tendues dont les travaux démarreraient en 2024 et en 2025.

Le montant de l'aide, versée directement à l'organisme titulaire de l'agrément, est fixé à 10.000 € par logement locatif social comprenant les PLAI/PLUS/PLS, réduit à 5.000 € par logement si l'opération est située dans une ZAC.

A la demande de l'organisme, cette aide pourra être d'un montant inférieur.

A titre exceptionnel, cette aide pourra être augmentée sur demande écrite et motivée du préfet de département où se situe l'opération.

ARTICLE 2 – Instauration d'un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier de l'aide

L'article « 2-3 Conditions d'attribution » est réécrit de la façon suivante :

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 2 sur 3



Le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est l'organe compétent pour décider de l'attribution de l'aide, sur proposition de sa présidente et au vu du rapport de son directeur général.

L'EPFNA veillera particulièrement à ce que la répartition des aides financières attribuées se fasse de manière équitable entre opérateurs et informera les services compétents de l'Etat des attributions.

Afin d'optimiser la consommation de l'enveloppe allouée au dispositif, un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier de l'aide est instauré et s'appliquera selon le principe du « premier arrivé-premier servi », compte tenu du taux de chute estimé des opérations (13 % à ce stade).

Une clause de revoyure à mi-2025 est également introduite afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

ARTICLE 3 – Instauration d'une clause de revoyure à mi-2025 afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

L'article « 4 La coopération des parties » est réécrit de la façon suivante :

L'Etat s'engage à mobiliser son ingénierie pour promouvoir le présent dispositif et pour analyser les projets des bailleurs candidats au dispositif prévu à la présente convention dans le cadre du comité technique prévu à l'article 5. En particulier, l'Etat informera les bailleurs du dispositif prévu par cette convention et apportera son expertise sur les éléments de programmation de logement social compatible avec le bilan économique de chaque projet présenté, en lien avec le délégataire dans les territoires concernés.

L'EPFNA informera les DDT(M) sur les niveaux mobilisés du fonds SRU ainsi que des opérations retenues.

Le rendu-compte sur l'utilisation du fonds SRU et sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées est réalisé une fois par an et est communiqué aux préfets de département ainsi qu'au préfet de région.

En tout état de cause, une clause de revoyure à mi-2025 est instaurée afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppes.

Fait à Bordeaux, le 28 Oct. 2024
En 1 exemplaire original par signataire.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine



Etienne CUYOT

Le Directeur général de l'EPFNA



Sylvain BRILLET
Directeur général

AVENANT N° 1 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

3

AVENANT N° 2
CONVENTION DE COOPERATION ENTRE
L'ÉTAT et l'EPFNA
VISANT A LA MOBILISATION EXCEPTIONNELLE DU
FONDS SRU
SUR LES ANNEES 2024 et 2025

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Ci-après désigné « l'Etat »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2025-072 en date du 2 octobre 2025.

Ci-après désigné par « EPFNA »,

D'autre part.

AVENANT N° 2 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 1 sur 3

PRÉAMBULE

Le 12 avril 2024, l'Etat et l'EPFNA ont signé une convention de coopération fixant les modalités de mise en œuvre d'un dispositif de mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA sur les années 2024-2025 pour la production de logement social dans un contexte de crise.

Le dispositif prévoit ainsi deux enveloppes financières distinctes :

- La première est dédiée aux opérations en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Elle est dotée de 8 M€ (dont 5M€ maximum pour l'OIN).
- La deuxième, d'un montant de 1,5 M€, est allouée au financement des opérations de logements sociaux sur des fonciers portés par l'EPFNA en dérogation de la délibération du CA-2022-077 du 24 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU.

Le 28 octobre 2024, l'Etat et l'EPFNA ont signé un premier avenant à cette convention de coopération afin d'augmenter l'enveloppe allouée aux opérations en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique de 8 M€ à 10,24 M€, d'instaurer un mécanisme de « surbooking » des opérations susceptibles de bénéficier du dispositif et de prévoir une clause de revoyure à mi-2025 afin de réaliser les ajustements avant la clôture de décembre 2025 sur les montants plafonds par enveloppe.

Une nouvelle évolution du dispositif s'avère aujourd'hui nécessaire pour permettre de mobiliser de manière optimale l'enveloppe financière globale allouée au dispositif. En effet, l'enveloppe de 1,5 M€ dédiée aux opérations en secteur détendu sur des fonciers portés par l'EPFNA n'étant consommée que pour partie, l'objectif est de pouvoir attribuer les sommes non mobilisées à des opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'OIN.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Instauration d'un mécanisme de fongibilité entre l'enveloppe dédiée aux opérations situées en communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique et celle dédiée aux opérations en secteur détendu sur des fonciers portés par l'EPFNA

L'article « 3-1 Enveloppe et montant » est réécrit de la façon suivante :

Il est alloué une enveloppe de 1,5 M€ maximum au financement des opérations de logements sociaux sur des fonciers portés par l'EPFNA en dérogation de la délibération du CA-2022-077 du 24 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU.

Le montant de la minoration sur fonds SRU est fixée à un plafond de 10.000 € par logement locatif social comprenant les PLAI/PLUS/PLS.

Dans le cas où le besoin de minoration serait supérieur à 10.000 € par logement, ce montant pourra être complété par de la mobilisation, motivée, de minoration sur fonds propres EPFNA.

AVENANT N° 2 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 2 sur 3

Dans le cas où cette enveloppe ne serait pas intégralement mobilisée, faute d'opérations éligibles, les sommes non mobilisées pourront être allouées au financement exceptionnel des opérations pour les communes soumises à la loi SRU, en zones tendues ou dans l'OIN, comme prévu à l'ARTICLE 2 de la convention signée en date du 14 avril 2024 et de son avenant n°1 signé en date du 28 octobre 2024.

Fait à Bordeaux, le
En 1 exemplaire original par signataire.

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine

Le Directeur général de l'EPFNA

Sylvain BRILLET

✓ Certified by  yosign

AVENANT N° 2 - CONVENTION DE COOPERATION ETAT / EPFNA

Mobilisation exceptionnelle du fonds SRU 2024 et 2025

Page 3 sur 3

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

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 073

Avenant n°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 8 000 000 € 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 VILLE DE LIBOURNE (33243)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 310 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-17-037, de l'opération n°3317037006 ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe 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

08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Attribution d'une minoration foncière 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).

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Commune de Libourne, la CALI 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
Libourne n°33-17-037	3317037006 Avenue de Verdun	4 ^e Régiment d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (RIISC)	310 000 €	310 000€	0€	910 000€ (600 000€ minoration SRU)
Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 02/10/2025			310 000 €			
Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025			1 241 000 €			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

Minoration foncière sur Fonds propres
Projet : 4^e Régiment d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile
Avenue de Verdun – LIBOURNE (33)

CA -02 octobre 2025

Commune	LIBOURNE (33)
Convention	N° 33-17-037
Date de début	27/06/2018
Date de fin	31/12/2025
Montant plafond	8 000 000€
Montant engagé	6 439 024,17€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	CL 298/299/300/327/343/345
Adresses	Avenue de Verdun
Surface	5 067 m ²
Zonage PLU	UB

Projet :

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.

L'EPFNA a acquis 2 immeubles, un local commercial et un parking « Avenue de Verdun ». Ces fonciers sont destinés à être cédés au ministère de l'Intérieur pour l'implantation de l'UIISC 4 d'ici 2025.

Ces derniers devaient être cédés avant le 31/12/2024 mais le blocage budgétaire de l'Etat en fin d'année 2024 n'a pas permis d'obtenir les crédits nécessaires au rachat des fonciers EPF. Un avenant n° 4 avait donc prorogé la convention jusqu'au 31/12/2025. La signature de l'acte authentique de cession est prévue en 2025.





La demande de minoration foncière a pour objet de prendre en charge une partie du reste à charge communal liés aux frais de portage des fonciers afin de les céder à l'Etat au prix de l'évaluation de la DGFIP.

Ce projet de portée nationale a pour objectif de voir s'implanter à Libourne le 4^e Régiment d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (RIISC). Ce dernier a déjà commencé son installation sur les fonciers à l'arrière de ceux de l'EPFNA.

Suite à la visite de site le 3 juillet 2025 du Ministre de l'Intérieur, les crédits sont désormais disponibles pour que l'Etat acquiert les parcelles restantes appartenant pour certaines à la commune et pour d'autres à l'EPFNA. Ce nouveau régiment répond aux engagements du Président de la République Emmanuel Macron à la suite des feux de forêt de l'été 2022 qui ont détruit les forêts girondines et landaises.

La création de ce RIISC, qui comptera près de 600 sapeurs-sauveteurs et 250 véhicules d'ici 2027, s'appuie sur la réhabilitation complète des anciennes casernes, fermées depuis 2009. Il devrait disposer de 38.000 m² de plancher pour répondre à un impératif stratégique : renforcer les capacités nationales pour faire face aux risques majeurs tels que les incendies, les inondations et autres catastrophes.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet d'envergure nationale, la commune de Libourne sollicite l'octroi d'une minoration sur le reste à charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'Etat.

Calendrier prévisionnel :

- 15/10/2025 : Signature acte de cession

Bilan prévisionnel du projet :

OP-006 (Parking Verdun (CL 298/299/300/327/343/345))			
DEPENSES réelles	en € HT	RECETTES réelles	en € HT
Coût d'achat - Portage	1 685 000,00	Loyers & divers remboursements	68 210,80
Frais d'agence		Cession SGAMI 2025 (OP 006)	1 500 000,00
Frais de notaire	16 968,68		
Quote part TF	4 565,76		
Frais d'huissier	967,94		
Frais d'études	7 180,00		
Diagnostics	4 080,00		
Honoraires avocats sur études	7 600,00		
Travaux de sécurisation	7 173,25		
<i>Prévisionnel - Frais divers</i>	<i>10 000,00</i>		
Impôts fonciers - Portage	66 184,00		
<i>Impôts fonciers - Prévisionnel 2025</i>	<i>25 000,00</i>		
Frais accessoires - Portage	280,12		
Assurances Portage Foncier	1 898,12		
<i>Reliquat OP 004</i>	<i>106,43</i>		
<i>Reliquat OP 009</i>	<i>3 837,67</i>		
<i>Reliquat OP 010</i>	<i>33 170,37</i>		
Reste à charge réel		Reste à charge réel	305 801,54
TOTAL	1 874 012,34	TOTAL	1 874 012,34

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à **1 874 012,34€ HT** pour l'EPFNA.

Au vu du montant d'achat proposé par l'Etat de **1 500 000€ HT**, le déficit serait donc de **305 801,54€ HT** pour l'EPFNA, et par ricochet pour la collectivité.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU complémentaire d'un montant maximum de **310 000€ HT**.

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à l'écart entre le coût de la maîtrise foncière des emprises par l'EPFNA et l'évaluation DIE qui a conditionné le prix proposé par l'Etat. Des frais de portage important liés à la sécurisation des immeubles, aux squats, au désencombrement mais également au frais divers liés à la libération des lieux par les occupants ont grevé cette opération.

Avenant n°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA

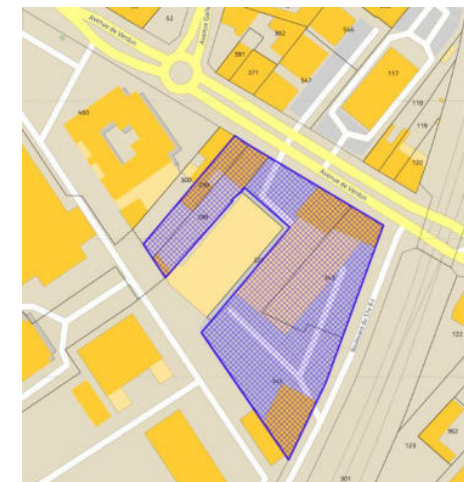


- **Object de l'avenant** : Avenant n°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres
- Convention signée le 27/06/2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 18/12/2019
- **Échéance convention** : 31/12/2025
- **Montant engagement financier convention** : 8 000 000 €
- **Minoration Fond propres** : 310 000 € sur cette l'opération n°33-17-037-006
- Signataires : Commune de Libourne/CALI/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



Identification du bien:

2 immeubles d'habitation, 1 local commercial et un parking pour une superficie globale de 4927m²



Avenant n°5 d'intégration d'une minoration sur fonds propres à la convention opérationnelle n°33-17-037 d'action foncière pour la ville de Libourne entre la Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA

Justification de l'avenant :

Le portage de ces fonciers a engendré de nombreux frais supplémentaires liés à l'état des bâtiments, à plusieurs squats ayant nécessité des évacuations, à la nécessité de mettre en place des mesures de sécurisation importantes et à des frais d'avocat afin de faire libérer les locaux.

L'Etat étant également soumis à l'avis des Domaines pour son acquisition, ces surcoûts doivent donc être pris en charge par une minoration sur Fonds propres de l'EPFNA.



Rappel du programme ou du projet :

Ce projet de portée Nationale a pour objectif de voir s'implanter dans la commune de Libourne le 4^e Régiment d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (RIISC). Ce dernier a déjà commencé son installation sur les fonciers à l'arrière de ceux de l'EPFNA. Suite à la visite de site le 3 juillet dernier, les crédits sont désormais disponibles pour que l'Etat acquiert les parcelles restantes appartenant pour certaines à la commune et pour d'autres à l'EPFNA.

Ce nouveau régiment répond aux engagements du Président de la République Emmanuel Macron suite aux feux de forêt de l'été 2022 qui ont détruit les forêts girondines et landaises. La création de ce #RIISC, qui comptera près de 600 sapeurs-sauveteurs et 250 véhicules d'ici 2027, s'appuie sur la réhabilitation complète des anciennes casernes, fermées depuis 2009. Il devrait disposer de 38.000 m² de plancher pour répondre à un impératif stratégique : renforcer les capacités nationales pour faire face aux risques majeurs tels que les incendies, les inondations et autres catastrophes.

Stock EPFNA:

Dépenses HT	Total
Acquisition	1 685 000,00 €
Notaire	16 968,68 €
Huissiers	967,94 €
Avocats	7 600,00 €
Etudes opérationnelles	11 260,00 €
Taravaux sécurisation bâti	7 133,77 €
Assurances	4 362,16 €
TF	70 749,76 €
	- €
Total	1 804 042,31 €

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°5 d'intégration d'une minoration foncière
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°33-17-037
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA VILLE DE LIBOURNE
ENTRE
LA VILLE DE LIBOURNE (33),
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

ENTRE

La **commune de Libourne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 42 place Abel Surchamp à LIBOURNE (33500) – représentée par son 2ème adjoint, **Monsieur Jean-Philippe LE GAL**, son maire, dûment habilité par délibération n° XXXXX du conseil municipal du XXXXX, Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Avenue du Maréchal Foch, 33500 Libourne représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° XXXXX du XXXXXXXX, Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

et

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

PRÉAMBULE

La commune de Libourne

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble. Un avenant n°1, signé le 18 décembre 2018 a porté sur une modification des périmètres, avec le passage de plusieurs fonciers, qui étaient en périmètre de veille ou de sous veille, en périmètre de réalisation. Il a permis d'intervenir sur les sites « 16 quai de l'Isle », « ilot Lyrot Gambetta » ou encore « Marie-Immaculée ».

Un avenant n°2 visant à mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA, à augmenter l'engagement financier maximal de l'EPFNA sur l'ensemble de la convention à 8 millions d'euros, et à modifier ou ajouter certains périmètres de réalisation de la convention opérationnelle, a été signé le 25 août 2021.

Un avenant n° 3 a été signé le 28/08/2024 afin d'intégrer l'octroi d'une minoration foncière sur le projet Lyrot Gambetta à hauteur de 600 000€ compte-tenu des coûts élevés liés aux travaux de sécurisation des bâtiments dans le cadre d'un arrêté de péril et des coûts de réhabilitation à engager par l'opérateur.

L'EPFNA a également acquis 2 immeubles, un local commercial et un parking « Avenue de Verdun ». Ces fonciers sont destinés à être cédés au ministère de l'Intérieur pour l'implantation de l'UIISC 4 d'ici 2025.

Ces derniers devaient être cédés avant le 31/12/2024 mais le blocage budgétaire de l'Etat en fin d'année 2024 n'a pas permis d'obtenir les crédits nécessaires au rachat des fonciers EPF. Un avenant n° 4 avait donc prorogé la convention jusqu'au 31/12/2025. La signature de l'acte authentique de cession est prévue d'ici le 15 octobre 2025.

L'objet du présent avenant est :

- D'intégrer une minoration sur fonds propres afin d'absorber une partie du reste à charge communal lié au coût du portage des fonciers

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Cet article vient s'ajouter aux articles de la convention initiale signée le 28 mai 2024 :

11 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « AVENUE DE VERDUN »

11.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE

La demande de minoration foncière a pour objet de prendre en charge une partie du reste à charge communal liés aux frais de portage des fonciers afin de les céder à l'Etat au prix de l'évaluation de la DGFIP. Ce projet de portée nationale a pour objectif de voir s'implanter à Libourne le 4^e Régiment d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile (RIISC). Ce dernier a déjà commencé son installation sur les fonciers à l'arrière de ceux de l'EPFNA.

Suite à la visite de site le 3 juillet 2025 du Ministre de l'Intérieur, les crédits sont désormais disponibles pour que l'Etat acquiert les parcelles restantes appartenant pour certaines à la commune et pour d'autres à l'EPFNA. Ce nouveau régiment répond aux engagements du Président de la République Emmanuel Macron à la suite des feux de forêt de l'été 2022 qui ont détruit les forêts girondines et landaises.

La création de ce RIISC, qui comptera près de 600 sapeurs-sauveteurs et 250 véhicules d'ici 2027, s'appuie sur la réhabilitation complète des anciennes casernes, fermées depuis 2009. Il devrait disposer de 38.000 m² de plancher pour répondre à un impératif stratégique : renforcer les capacités nationales pour faire face aux risques majeurs tels que les incendies, les inondations et autres catastrophes.

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet d'envergure nationale, la commune de Libourne sollicite l'octroi d'une minoration sur reste à charge prévisionnel de la collectivité après cession à l'Etat.



11.2. MONTANT DE LA MINORATION ET MODALITES

L'EPFNA porte pour le compte de la collectivité de Libourne sur cette convention un stock financier de **1 805 801,54€ au 09/09/2025**, correspondant à la différence entre les dépenses et les recettes réalisées par l'EPFNA sur la convention.

Par courrier en date du 14/08/2025, l'Etat a confirmé sa volonté d'acquérir les fonciers appartenant à l'EPFNA au prix de 1 500 000€ net vendeur et de pouvoir signer les actes avant fin 2025.

Par conséquent le déficit de l'opération est de **305 801,54 € HT**.

Afin de permettre de céder le foncier au prix de l'évaluation faite par la DGFIP, et d'accompagner la réalisation de ce projet d'envergure nationale qui aura un impact majeur sur toute la Région, une minoration d'un montant de **310 000€** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF. Cette minoration permettra de couvrir le déficit de l'opération, le solde restant à la charge de la ville de Libourne.

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

3.3. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La mise en œuvre de la minoration foncière est conditionnée à la signature d'un acte de vente avec le preneur au montant de **1 500 000 € HT**, afin de céder les fonciers propriété de l'EPFNA.

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

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

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

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

A ce jour, le reste à charge pour la commune est estimé à **305 801,54 €**. Ce montant pourra évoluer en fonction des coûts de portage générés d'ici la cession du foncier ou des aléas liés aux travaux.

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

- Octobre 2025 : Signature d'un acte de cession du foncier au preneur

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Libourne
représentée par son 2^{ème} adjoint,

La Communauté d'Agglomération du Libournais
représentée par son Président,

Jean-Philippe LE GAL

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 074

Annulations de minorations foncières sur fonds propres

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 200 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-9, pour la convention n°16-14-007
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-160, pour la convention n°16-14-024
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-160, pour la convention n°17-10-013
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 300 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-9, pour la convention n°17-14-033
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 95 000 € attribuée par la délibération n°CA-2016-56, pour la convention n°17-15-020
- VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 70 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-48, pour la convention n°17-15-044

La présidente du conseil d'administration, le 02 octobre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 02 OCT. 2025



Pour le Préfet

Le Secrétaire Général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Annulations de minorations foncières sur fonds propres

Barbezieux-St-Hilaire (16)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 200 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-9, au Conseil d'administration du 28 février 2017 pour la convention n°16-14-007 avec la commune de Barbezieux-Saint-Hilaire. La convention est arrivée à échéance le 23 février 2022 et a donc été clôturée.

L'Isle-d'Espagnac (16)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-160, au Conseil d'administration du 31 octobre 2018 pour la convention n°16-14-024 avec la commune de L'Isle-d'Espagnac. La convention est arrivée à échéance le 20 juin 2022 et a donc été clôturée.

Surgères (17)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 100 000 € attribuée par la délibération n°CA-2018-160, au Conseil d'administration du 31 octobre 2018 pour la convention n°17-10-013 avec la commune de Surgères. La convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2019 et a donc été clôturée.

Saint-Martin-d'Ary (17)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 300 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-9, au Conseil d'administration du 28 février 2017 pour la convention n°17-14-033 avec la commune de Saint-Martin-d'Ary. La convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2021 et a donc été clôturée.

CDA de La Rochelle (17)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 95 000 € attribuée par la délibération n°CA-2016-56, au Conseil d'administration du 27 septembre 2016 pour la convention n°17-15-020 avec la communauté d'agglomération de La Rochelle. La convention est arrivée à échéance le 30 juin 2022 et a donc été clôturée.

Verines (17)

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 70 000 € attribuée par la délibération n°CA-2017-48, au Conseil d'administration du 26 septembre 2017 pour la convention n°17-15-044 avec la commune de Verines. La convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2021 et a donc été clôturée.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 075

Attribution d'une minoration SRU à Arvert (17) - opération Les Moulinades

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 40 000 €, dans le cadre de la convention n°17-23-047, pour l'opération n°1723047001, 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

08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 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 Arvert (17) - opération Les Moulinades
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) – opération Café de la Paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- Route d'Anglumeau
- 4) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- 476 Avenue Du General De Gaulle
- 5) Attribution d'une minoration SRU à SAINT-LOUBES (33) - opération Passage Saint-Aignan

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
ARVERT (17021) Convention n°17-23-047	LES MOULINADES - 7 AVENUE DE LA PRESQU'ILE n°1723047001	Projet de 50 logements dont 44 LLS et 6 PSLA	40 000 €	440 000 €	0€	440 000 €
CREON (33140) Convention n° 33-17-058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Projet de 22 LLS et 1 commerce	49 760 €	220 000 €	6 952,96 €	220 000 €
IZON (33) Convention n° 33-24-026	ROUTE D'ANGLUMEAU n°3324026001	Pour 12 logements locatifs sociaux	27 200 €	120 000€	0€	120 000€
IZON (33) Convention n°33-24-024	476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE n°3324024001	Pour 17 logements locatifs sociaux	25 000 €	170 000€	47 342,18€	170 000€
SAINT-LOUBES (33) Convention n°33-24-088	PASSAGE SAINT- AIGNAN n°3324088001	Pour 21 logements locatifs sociaux	210 000 €	210 000€	0€	210 000€
Total minorations SRU attribuées au CA du 02/10/2025			351 960 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 02/10/2025 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en juin 2025)</i>			2 681 360,05 €			

Minoration foncière

Projet : Développement de l'offre de logements – OP Les Moulinades – 7 Avenue de la presqu'île

ARVERT (17)

Convention n° 17 23 047

Convention :

Commune d'intervention : 17530 ARVERT (17-Charente-Maritime)

EPCI : CA Royan Atlantique

Élu référent : Maire, Mme Marie-Christine PERAUDEAU

Vote initial : 17/08/2023

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

Montant Plafond : **1 200 000 €**

Montant engagé dépenses HT : **624 649,98 €**

Fonciers

Parcelle	Contenance cadastrale	Zonage PLUi
H 2915	28 a 43 ca	U
H 2038	17 a 75 ca	
	46 a 18 ca	U



Projet

La commune, entrée dans le dispositif SRU en 2022 et en déficit de logement sociaux, souhaite développer son offre de logement social, en l'orientant à destination des personnes âgées ainsi que des familles et jeunes couples.

Elle 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, le promoteur Kaufman&Broad a été retenu. Son offre initiale prévoyait 46 logements dont 36 LLS.



Après recherche d'optimisation financière et foncière, l'opérateur a revu son projet avec 50 logements dont 40 LLS. Les 10 logements restant étant en BRS



Enfin, compte-tenu des difficultés de commercialisation des 10 BRS. L'opérateur a proposé une modification du projet approuvée par la Mairie d'Arvert et l'EPFNA.

Cette modification entraine la suppression des 10 logements en BRS. Ces logements sont remplacés par 4 logements locatifs sociaux (faisant l'objet de la minoration SRU supplémentaire, soit 10 000€ par logement) et 6 logements PSLA.

La charge foncière actualisée est de 190 408,60 € HT.

La modification du projet a fait l'objet d'un PCM entrainant quelques modifications :





Bilan prévisionnel du projet

Le prix de revient estimé des fonciers EPFNA à ce jour pour la commune est d'environ **628 332,10 € HT**.

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

Bilan prévisionnel - Opération Moulinades - Arvert			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Acquisition foncière	580 500,00 €		
Frais de notaire	6 623,42 €		
Frais d'agence	27 500,00 €		
Avocats et autres frais d'acquisition	4 177,71 €	Cession opérateur	190 408,60 €
Etudes et diagnostics	2 255,00 €		
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	2 923,00 €	Minoration SRU déjà votée	400 000,00 €
Taxe foncière 2 ans	3 839,23 €	Minoration SRU supplémentaire	40 000,00 €
Assurance 2 ans	492,11 €		
Autres frais de portage	21,63 €		
Total des dépenses	628 332,10 €	Total des recettes	630 408,60 €
Solde créditeur		Solde débiteur	

Besoin en financement

Compte-tenu de la modification de la programmation et la création de 4 logements locatifs sociaux supplémentaires, l'EPFNA souhaite financer une partie du déficit de l'opération par le vote d'une minoration SRU supplémentaire.

Au titre du fond SRU de l'EPFNA, une minoration foncière à hauteur de 10 000 € HT par logement locatif social supplémentaire permettrait de réduire le déficit financier de 40 000 €.

La minoration SRU serait de 440 000€ au total sur l'opération. Le reste à charge de la collectivité serait nulle sur cette opération.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 076

Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) – opération Café de la Paix et rue de la gare

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 49 760 €, dans le cadre de la convention n°33-17-058, pour l'opération n°3317058001, 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 08 Oct. 2025

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 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 Arvert (17) - opération Les Moulinades
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) – opération Café de la Paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- Route d'Anglumeau
- 4) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- 476 Avenue Du General De Gaulle
- 5) Attribution d'une minoration SRU à SAINT-LOUBES (33) - opération Passage Saint-Aignan

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
ARVERT (17021) Convention n°17-23-047	LES MOULINADES - 7 AVENUE DE LA PRESQU'ILE n°1723047001	Projet de 50 logements dont 44 LLS et 6 PSLA	40 000 €	440 000 €	0€	440 000 €
CREON (33140) Convention n° 33-17-058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Projet de 22 LLS et 1 commerce	49 760 €	220 000 €	6 952,96 €	220 000 €
IZON (33) Convention n° 33-24-026	ROUTE D'ANGLUMEAU n°3324026001	Pour 12 logements locatifs sociaux	27 200 €	120 000€	0€	120 000€
IZON (33) Convention n°33-24-024	476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE n°3324024001	Pour 17 logements locatifs sociaux	25 000 €	170 000€	47 342,18€	170 000€
SAINT-LOUBES (33) Convention n°33-24-088	PASSAGE SAINT- AIGNAN n°3324088001	Pour 21 logements locatifs sociaux	210 000 €	210 000€	0€	210 000€
Total minorations SRU attribuées au CA du 02/10/2025			351 960 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 02/10/2025 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en juin 2025)</i>			2 681 360,05 €			

Minoration foncière SRU
Projet : Production de logements sociaux
CREON (33)

CA du 02 octobre 2025

CONVENTION

Commune	Créon (Gironde)
Convention	Convention opérationnelle n°33-17-058 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Créon et l'EPFNA
Date de début de la convention	29 janvier 2018
Date de fin de la convention	12 décembre 2025 (prolongation à venir)
Montant plafond	1 500 000 €
Montant engagé au 27/08/2025 (opération 33 17 058 001)	562 310,57 €

FONCIERS

Référence cadastrale	AB 855 - 856	AB 867
Adresse	22 rue Amaury de Craon	3 rue de la gare
Type de bien	Ensemble bâti avec cour	Deux immeubles de rapport avec cour
Surface	444 m ²	734 m ²
Zonage PLU	UAp	UAp

PROJET

La commune de Créon est située dans le département de la Gironde au cœur de l'Entre-Deux-Mers. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais depuis sa création en 2000. Avec près de 5 000 habitants, Créon connaît une forte attractivité en raison de sa proximité à la métropole bordelaise distante d'une trentaine de minutes.

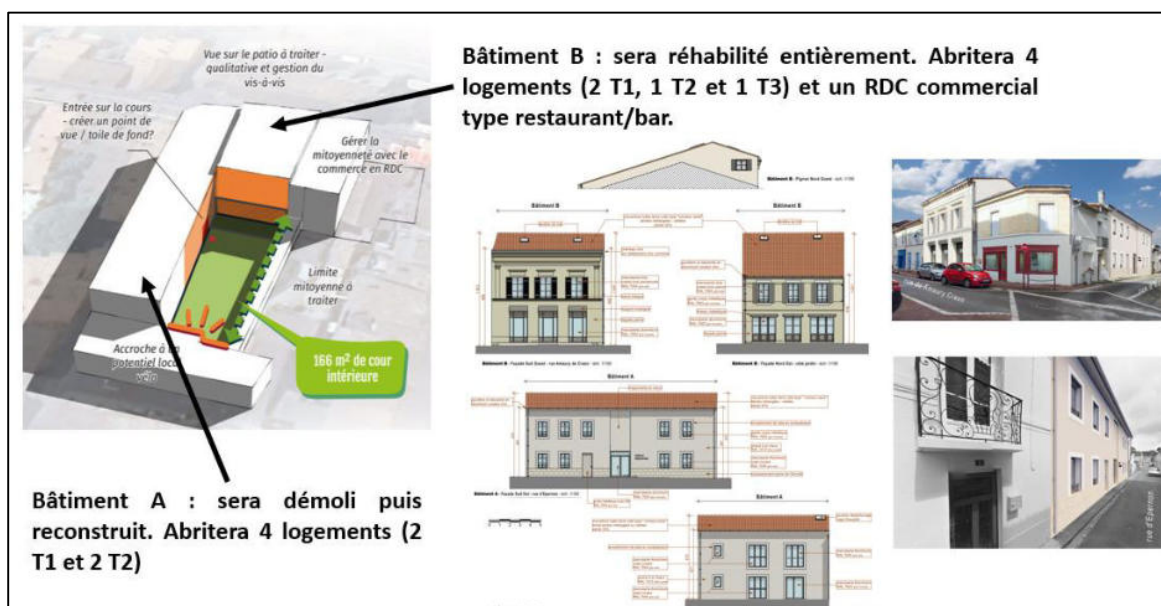
Le projet de la commune est de renforcer l'offre de logements dans le cœur de bastide et de redynamiser son aspect commercial. En termes de logements, la commune de Créon est structurée en deux polarités : les bâtis anciens dans le centre-bourg sur le site historique de la bastide d'une part, et l'habitat pavillonnaire qui s'est fortement développé à partir des années 1960 à la périphérie de la bastide d'autre part.

La candidature de la commune de Créon a été retenue dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » (PVD). Le 9 avril 2021, la convention tripartite entre l'État, la Communauté de Communes du Créonnais et la Commune de Créon a été signée pour une durée de 18 mois. Elle a deux objectifs : accompagner les projets structurants déjà identifiés et doter la commune d'une stratégie de revitalisation multithématique, qui à l'issue de son élaboration intègre une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signée en novembre 2022.

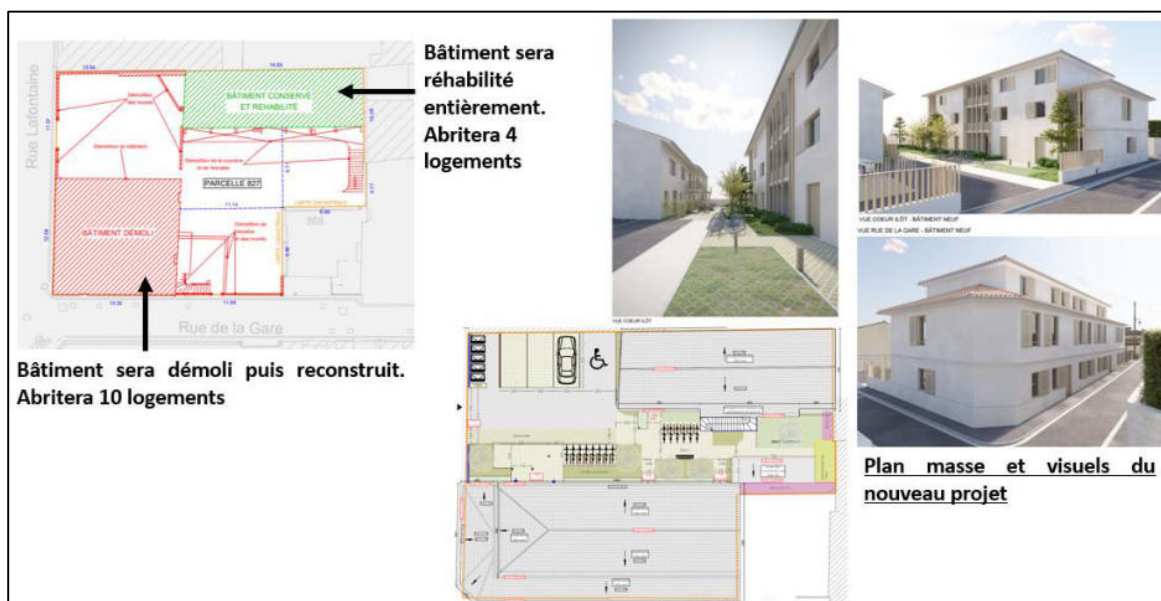
Pour accompagner la commune dans son développement, l’Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) a signé le 29 janvier 2018 une convention opérationnelle d’action foncière pour la revitalisation du centre-bourg avec la commune de Créon.

L’EPFNA a acquis trois parcelles dans la commune de Créon - Café de la Paix (AB 855 – 856) et Rue de la Gare (AB 867) moyennant 540 000 € HT- sur lesquelles a été lancée une consultation d’opérateurs. A la suite de l’audition des candidats en mairie, le choix des élus s’est porté sur le projet de Gironde Habitat. Une promesse de vente a été signée entre l’EPFNA et Gironde Habitat en décembre 2024.

Sur le foncier “Café de la Paix”, Gironde Habitat propose la réalisation de huit logements en réhabilitation et d’une cellule commerciale.



Sur le foncier “Rue de la Gare”, Gironde Habitat développera 14 logements.



Le prix d'acquisition initial de Gironde Habitat est de 50 117,61 € pour le foncier Café de la Paix et de 335 000 € pour le foncier Rue de la Gare, soit un total de 385 117,61 €. Une minoration SRU de 170 240 € a été approuvée lors du CA du 16 mars 2023 visant à combler le reste à charge de la commune sur cette opération.

BESOIN EN FINANCEMENT

Dans le cadre de la réalisation du projet, Gironde Habitat a réalisé des études techniques qui ont fait apparaître des surcoûts dans leur bilan, notamment :

- Surcoûts liés aux fondations sur le site Café de la Paix = 54 100 €
- Surcoûts liés au désamiantage sur le site Café de la Paix = 17 000 €
- Surcoûts liés aux fondations sur le site Rue de la Gare = 17 950 €

➔ Soit un total de 89 050 €

Au regard des surcoûts de cette opération, il est proposé d'augmenter la minoration SRU existante de 49 760 € (220 000 € - 170 240€) pour combler une partie des surcoûts : plafonnée à 220 000 €, soit 10 000€/LLS.

	Dépenses (HT)		Recettes (HT)
Coût d'acquisition et portage foncier	609 343,24 €	Cession à Gironde Habitat	335 357,61 €
		Minoration SRU	220 000 €
		Loyers et autres recettes	47 032,67 €
TOTAL DEPENSES	609 343,24 €	TOTAL RECETTES	602 390,28 €

➔ Reste à charge communal = 6 952,96 €

RAISON DU DEFICIT

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

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025-077

Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- Route d'Anglumeau

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 27 200 €, dans le cadre de la convention n°33-24-026, pour l'opération n°3324026001, 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

08 OCT. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Laurence ROUEDE

Présidente du conseil d'administration

02/10/2025

Minoration foncière SRU n°2
Projet : Production de logements locatifs sociaux neufs –
Route d’Anglumeau - IZON (33)
 CA - 02/10/2025

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-023 « 86 avenue des anciens combattants »
Date de début	28/05/2024
Date de fin	31/12/2025
Montant plafond	500 000 €
Montant engagé	377 414,46€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AM0004-AM0005-AM0006-AM0007-AM0008
Adresses	86 avenue des anciens combattants
Surface	1857 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La commune d’Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d’agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l’arrondissement de Libourne.

L’EPFNA a acquis en 2021 un foncier de 2 630 m² destiné à accueillir un projet porté par Gironde Habitat pour la réalisation de 12 logements collectifs neuf en 100% social. Le permis de construire a été déposé le 2/05/2024.

Les voisins ont alors formulé un recours relatif à la présence d’une servitude de passage d’une canalisation des eaux usées sur laquelle, dans leur acte, est inscrite une bande « non aedificandi » de 6 m de large le long de celle-ci. Cette dernière n’avait pas été mentionnée dans l’acte d’acquisition du foncier par l’EPFNA.

Gironde Habitat est en cours de négociation avec les voisins afin de trouver une solution permettant de maintenir le projet en l’état car une modification du PLU en septembre 2024 contraindrait à revoir le projet dans son ensemble. La cession à Gironde Habitat sera réalisée dès résolution de cet aléa.



Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel - Convention 33-24-026				
Dépenses en HT			Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	348 000,00 €		Revente parcelles	240 000,00 €
Frais de notaire	3 850,63 €		Minoration SRU n° 1	92 800,00 €
Frais d'agence			Minoration SRU n° 2	27 200,00 €
Frais d'huissiers	117,67 €			
Frais géomètre				
Etudes de programmation				
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	1 590,00 €	1 000,00 €		
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols				
MOE				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert		3 000,00 €		
Taxe foncière	384,00 €	150,00 €		
Consommation eau / électricité				
Assurance				
Total des dépenses	358 092,30 €		Total des recettes	360 000,00 €
Solde créditeur		1 907,70 €	Solde débiteur	

Calendrier prévisionnel :

- 2^e trimestre 2027 : Signature d'un acte de cession du foncier au preneur
- 3^e trimestre 2027 : Démarrage des travaux
- 4^e trimestre 2028 : Livraison

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 358 000€ pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par Gironde Habitat de 240 000€ HT, le déficit serait donc de 119 000€ HT pour l'EPFNA.

Une première minoration SRU d'un montant de 92 800€ HT, correspondant à 80% du déficit après cession à l'opérateur à l'époque avait été attribué par le Conseil d'administration du 28 juin 2022.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU complémentaire d'un montant de **27 200€ HT** qui porterait le montant de minoration global sur cette opération à 120 000€ HT.

Le reste-à-charge serait nul mais dépendra pourrait évoluer en fonction de surcoûts non connus à ce jour.

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

- **Programmation 100% sociale** : la charge foncière admissible est donc relativement basse
- **Programmation raisonnée** : Intégration le mieux possible dans le tissu urbain existant
- **Servitude de canalisation des eaux usées avec bande de 6m non-aedificandi** : négociation avec les voisins pour trouver un accord pour déplacer cette canalisation ou nécessité de retravailler le projet pour intégrer cette problématique ;

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 078

Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- 476 Avenue Du General 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 modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 25 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-024, pour l'opération n°3324024001, 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 02 OCT. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 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 Arvert (17) - opération Les Moulinades
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) – opération Café de la Paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- Route d'Anglumeau
- 4) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- 476 Avenue Du General De Gaulle
- 5) Attribution d'une minoration SRU à SAINT-LOUBES (33) - opération Passage Saint-Aignan

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
ARVERT (17021) Convention n°17-23-047	LES MOULINADES - 7 AVENUE DE LA PRESQU'ILE n°1723047001	Projet de 50 logements dont 44 LLS et 6 PSLA	40 000 €	440 000 €	0€	440 000 €
CREON (33140) Convention n° 33-17-058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Projet de 22 LLS et 1 commerce	49 760 €	220 000 €	6 952,96 €	220 000 €
IZON (33) Convention n° 33-24-026	ROUTE D'ANGLUMEAU n°3324026001	Pour 12 logements locatifs sociaux	27 200 €	120 000€	0€	120 000€
IZON (33) Convention n°33-24-024	476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE n°3324024001	Pour 17 logements locatifs sociaux	25 000 €	170 000€	47 342,18€	170 000€
SAINT-LOUBES (33) Convention n°33-24-088	PASSAGE SAINT- AIGNAN n°3324088001	Pour 21 logements locatifs sociaux	210 000 €	210 000€	0€	210 000€
Total minorations SRU attribuées au CA du 02/10/2025			351 960 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 02/10/2025 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en juin 2025)</i>			2 681 360,05 €			

Minoration foncière SRU n°2
Projet : Production de logements locatifs sociaux neuf –
476 avenue des anciens combattants - IZON (33)

CA -02 octobre 2025

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-24-024
Date de début	28/05/2024
Date de fin	31/12/2025
Montant plafond	320 000€
Montant engagé	2 483 343,59€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	AV n°93
Adresses	476 av du Général de Gaulle
Surface	3 078 m ²
Zonage PLU	UC

Projet :

La commune d'Izon est située dans le Département de la Gironde au bord de la Dordogne. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais (La Cali) depuis le 1er janvier 2017, date à laquelle la communauté de communes du Sud-Libournais a fusionné avec la Cali. La ville dépend de l'arrondissement de Libourne.

L'EPFNA a acquis en 2022 un foncier de 3 078 m² ciblé dans une OAP du PLU de la commune. Ce projet est porté par Noalis pour la réalisation de 17 logements collectifs neuf en 100% social et correspond à la phase 1 de l'OAP.

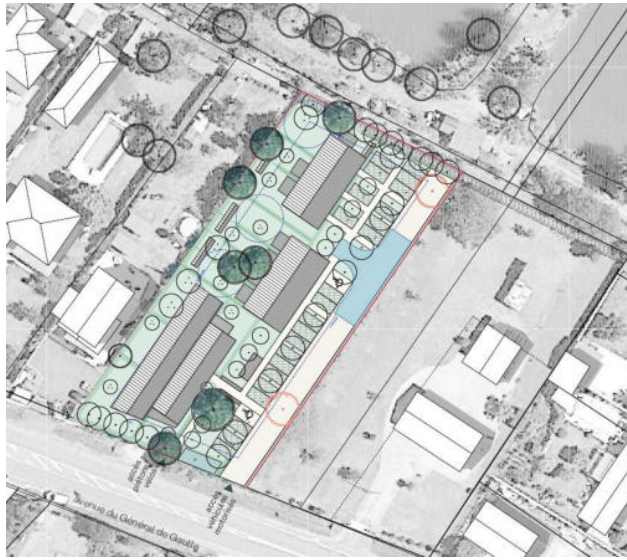
Une promesse de vente avait été signé avec Noalis avec pour objectif une signature de l'acte authentique de cession en novembre 2025. Le permis de construire devait être déposé en juillet 2025 mais la réunion préalable a mis en évidence une incompatibilité entre le règlement imposé par l'OAP et l'emprise de projet global.

En effet, l'OAP prévoit une superficie d'aménagement minimum de 6000m² correspondant au phase 1 et 2 cumulée. Or aucune négociation n'a pu aboutir avec le propriétaire des parcelles ciblées dans la phase 2.

L'enquête publique relative au PLUi-HD débutera en septembre et nécessitera donc que des remarques soit formulées par Noalis, appuyé par l'EPFNA et la commune, afin de faire modifier le règlement.

Noalis, appuyé par l'EPFNA et la commune, va donc formuler des observations lors de l'enquête publique afin de faire évoluer le règlement de cette OAP.

Le permis ne pourra donc pas être déposé avant mars 2026 à minima.



T2 10
T3 4
T4 3

TOTAL 17 LOGEMENTS
25 PLDONT 2 PMR

Une place pour chaque T2
Deux places pour chaque T3 et T4

maison T4
maison T3
logement T2

Arbre tige existant conservé
Arbre tige planté (projet)
Arbre en copie planté (projet)



Calendrier prévisionnel :

Mission	4e T 2025	1er T 2026	2e T 2026	3e T 2026	4e T 2026	1er T 2027	2e T 2027	3e T 2027	4e T 2027	1er T 2028	2e T 2028	3e T 2028	4e T 2028	1er T 2029	2e T 2029	3e T 2029	4e T 2029	
Avenant																		
Dépôt PC																		
Cession																		
Livraison																		
Négociation																		
PSV																		
Acquisition																		
Etudes opérationnelles																		
Dépôt PC																		
Cession																		

Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel			
Dépenses en HT		Recettes en HT	
Poste de dépense	Engagées	Poste de recettes	Prévisionnelles
Acquisition foncière	290 400,00 €	Revente parcelles Noalis - phase 1	170 000,00 €
Frais de notaire	8 112,55 €	Minoration SRU n° 1	145 000,00 €
Frais d'agence	12 632,56 €	Minoration SRU n° 2	25 000,00 €
Frais d'huissiers, avocats,...	114 558,10 €		
Frais géomètre			
Frais DUP			
Indemnités d'éviction			
Etudes de programmation			
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols			
MOE			
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	1 850,95 €		
Taxe foncière	2 314,00 €		
Autres impôts			
Consommation eau / électricité			
Assurance	474,02 €		
Total des dépenses	430 342,18 €	Total des recettes	340 000,00 €
Total des dépenses	430 342,18 €	Solde débiteur	90 342,18 €
Solde créditeur			

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à **430 342,18€ HT** pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par NOALIS de 170 000€ HT et TTC, le déficit serait donc de 260 342,18€ HT pour l'EPFNA, et par ricochet pour la collectivité.

Une première minoration SRU d'un montant de 145 000€ HT, correspondant à 100% du déficit après cession à l'opérateur à l'époque avait été attribué par le Conseil d'administration du 23 novembre 2023. Le portage prolongé sur cette opération a généré des coûts supplémentaires notamment en termes de sécurisation, débroussaillage et impôts.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU complémentaire d'un montant de **25 000€ HT** qui porterait le montant de minoration global sur cette opération à 170 000€ HT.

Le reste-à-charge serait d'environ 90 000€.

Au regard de ce projet de densification permettant la densification dans l'enveloppe urbaine, cette opération est exemplaire pour la collectivité et les acteurs impliqués dans la production de logements, notamment locatifs sociaux ainsi que du statut déficitaire de la commune

Ratio minoration /logement social produit : 170 000€ /17 logements = 10 000 €/LLS produit

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 100% de logements locatifs sociaux, en renouvellement urbain, nécessitant des travaux de démolition préalables du bâti existant.

Cette production 100% sociale, valorisante sur un territoire soumis à des obligations de production du fait de la carence SRU à laquelle est confrontée la collectivité, vient nécessairement diminuer la charge foncière admissible pour le bailleur social.

Les volontés de produire du logement social, en s'adaptant aux contraintes du document d'urbanisme, en recherchant une densité raisonnable et acceptable par les riverains notamment, et en tenant compte des volontés de la collectivité (réalisation de places de stationnement supplémentaires pour coller aux problématiques du territoire en termes de desserte), expliquent également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Enfin, la qualité architecturale et l'insertion urbaine maximale de l'opération, recherchées par le bailleur social, et en adéquation avec les aspirations de la collectivité, viennent nécessairement accentuer le montant dédié aux travaux :

- Préservation du pin parasol majestueux en entrée de parcelle, partie sud, en adaptant le programme en fonction
- Plantation de nombreux arbres et autres espèces végétales, afin de s'inscrire dans une démarche de développement urbain
- Usage de matériaux perméables, biosourcés et locaux, recyclage maximal des matériaux évacués (lors des démolitions notamment)
- Création de logements de qualité, avec terrasse ou loggia, jardins, afin de garantir aux futurs habitants le sentiment de vivre dans un cadre apaisé et préservé

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 079

Attribution d'une minoration SRU à SAINT-LOUBES (33) - opération Passage Saint-Aignan

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

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

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié dans sa dernière version et approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-034 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025,

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 210 000 €, dans le cadre de la convention n°33-24-088, pour l'opération n°3324088001, 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

08 OCT. 2025
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 02/10/2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 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 Arvert (17) - opération Les Moulinades
- 2) Attribution d'une minoration SRU à CREON (33) – opération Café de la Paix et rue de la Gare
- 3) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- Route d'Anglumeau
- 4) Attribution d'une minoration SRU à IZON (33) - opération- 476 Avenue Du General De Gaulle
- 5) Attribution d'une minoration SRU à SAINT-LOUBES (33) - opération Passage Saint-Aignan

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
ARVERT (17021) Convention n°17-23-047	LES MOULINADES - 7 AVENUE DE LA PRESQU'ILE n°1723047001	Projet de 50 logements dont 44 LLS et 6 PSLA	40 000 €	440 000 €	0€	440 000 €
CREON (33140) Convention n° 33-17-058	CAFE DE LA PAIX ET RUE DE LA GARE n°3317058001	Projet de 22 LLS et 1 commerce	49 760 €	220 000 €	6 952,96 €	220 000 €
IZON (33) Convention n° 33-24-026	ROUTE D'ANGLUMEAU n°3324026001	Pour 12 logements locatifs sociaux	27 200 €	120 000€	0€	120 000€
IZON (33) Convention n°33-24-024	476 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE n°3324024001	Pour 17 logements locatifs sociaux	25 000 €	170 000€	47 342,18€	170 000€
SAINT-LOUBES (33) Convention n°33-24-088	PASSAGE SAINT- AIGNAN n°3324088001	Pour 21 logements locatifs sociaux	210 000 €	210 000€	0€	210 000€
Total minorations SRU attribuées au CA du 02/10/2025			351 960 €			
Enveloppe SRU restante après attributions/annulations du CA du 02/10/2025 <i>(Prise en compte de la mobilisation exceptionnelle SRU 2024-2025 jusqu'en juin 2025)</i>			2 681 360,05 €			

Minoration foncière SRU
Projet : Production de logements locatifs sociaux en réhabilitation et en
neuf avec commerce –
Passage St-Aignan – ST LOUBES (33)

CA -02 octobre 2025

Commune	ST LOUBES (33)
Convention	N° 33-24-088
Date de début	11/02/2025
Date de fin	31/12/2026
Montant plafond	570 000€
Montant engagé	427 859,50€

Foncier concerné :

Type de bien	Bâti sur terrain propre
Parcelles	E n° 798, 2746, 766, 2749, 2751, 2754
Adresses	Rue Max Linder
Surface	728 m ²
Zonage PLU	UA

Projet :

La commune de Saint-Loubès est localisée en Gironde, au Nord-Est de la Métropole Bordelaise. Elle fait partie de la communauté de communes Les Rives de la Laurence depuis 2000.

Au 1er janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 14,55 % (612 logements sociaux et 4206 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1er janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 439 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 144 logements sociaux, correspondant à 33 % du déficit en logements sociaux constaté au 1er janvier 2022. N.B. : cet objectif pourra être actualisé si un CMS abaissant est signé en 2024.

La commune de Saint-Loubès fait l'objet d'un arrêté de carence prononcé le 20 novembre 2023.

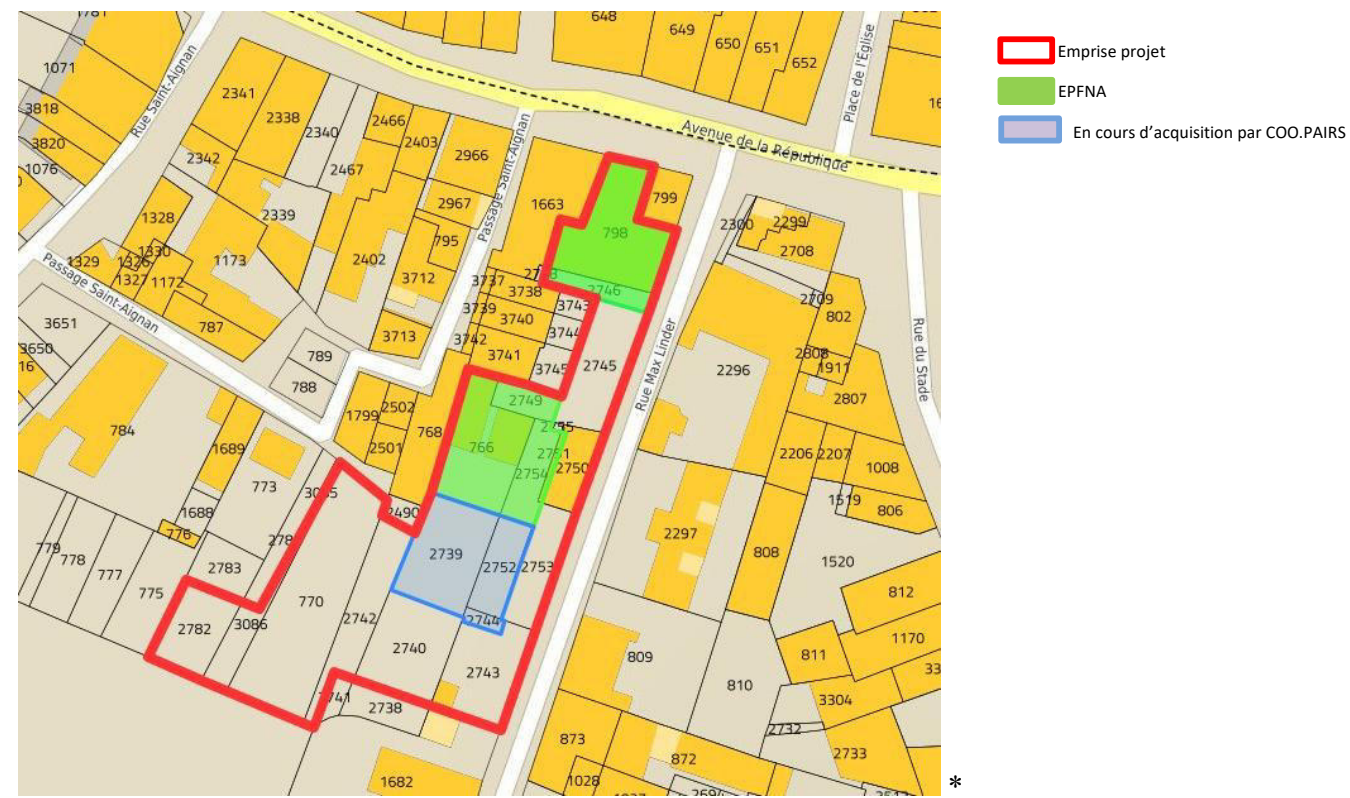
L'EPFNA a acquis à la suite d'une préemption les parcelles E n° 798, 766, 2746, 2749, 2751 et 2754 le 14/06/2023 au prix de 383 000€. Le bien est occupé par une entreprise sur le local commercial rue de la République et par un locataire dans l'un des appartements. Ces locaux ont depuis été libérés.

Le projet est de réaliser un programme de logements 100% social en acquis amélioré pour l'immeuble situé rue de la République et en démolition-reconstruction sur les parcelles se trouvant sur la rue Max Linder et de maintenir la case commerciale existante.

Sur ce périmètre, la collectivité est propriétaire des parcelles E n° E 770, E 2740, E 2742, E 2743, E 2745, E 2750, E 2753, E 2755, E 2782 et E 3086.

COO.PAIRS a proposé sur l'emprise globale la réalisation d'un programme de 21 logements sociaux en réhabilitation et en neufs, ainsi que la réhabilitation de la case commerciale existante. Il a donc formulé une offre à 200 000€ pour le rachat des parcelles appartenant à l'EPFNA.

L'acquisition des parcelles E2739 - E2744 - E2752 est en cours par COO.PAIRS et devrait être maîtrisé d'ici la fin de l'année.





Calendrier prévisionnel :

- 4^e trimestre 2025 : Signature PSV
- 3^e trimestre 2026 : Signature acte de cession
- 1^{er} trimestre 2027 : Démarrage travaux
- 3^e trimestre 2028 : Livraison

Bilan prévisionnel du projet :

Bilan prévisionnel					
Dépenses en HT			Recettes en HT		
Poste de dépense	Engagées	Prévisionnelles	Poste de recettes	Perçues	Prévisionnelles
Acquisition foncière	383 036,00 €		Revente parcelles		200 000,00 €
Frais de notaire	5 213,63 €		Minoration SRU (10 000€/lgmt)		210 000,00 €
Frais d'agence	10 718,33 €		Loyers	29 541,31 €	3 900,00 €
Frais d'huissiers	37,67 €				
Frais géomètre	0,00 €				
Frais DUP	0,00 €				
Indemnités d'éviction	20 000,00 €				
Etudes de programmation	0,00 €				
diagnostics avant travaux (amiante et structure, chiffrage, plan de gestion)	0,00 €	3 000,00 €			
Travaux de déconstruction et désamiantage et comblement des sous-sols	0,00 €				
MOE	0,00 €				
Travaux de sécurisation et nettoyage espace vert	3 653,01 €				
Taxe foncière	4 428,52 €	3 200,00 €			
Autres impôts	0,00 €				
Consommation eau / électricité	0,00 €				
Assurance	121,29 €	130,00 €			
Total des dépenses	427 208,45 €	6 330,00 €	Total des recettes	29 541,31 €	413 900,00 €
Total des dépenses	433 538,45 €			443 441,31 €	
Solde créditeur		9 902,86 €	Solde débiteur		

Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 433 538,45€ HT pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, sécurisation, taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par COO.PAIRS de 200 000€ HT et TTC, le déficit serait donc de 200 097,14€ HT pour l'EPFNA, et par ricochet pour la collectivité.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration SRU complémentaire d'un montant maximum de 210 000€ HT .

Le reste-à-charge communale serait nul.

Ratio minoration /logement social produit : 210 000€ /21 logements = 10 000 €/LLS produit

Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 100% de logements locatifs sociaux, en renouvellement urbain, nécessitant des travaux de démolition préalables du bâti existant.

Cette production 100% sociale, valorisante sur un territoire soumis à des obligations de production du fait de la carence SRU à laquelle est confrontée la collectivité, vient nécessairement diminuer la charge foncière admissible pour le bailleur social.

Les volontés de produire du logement social, en s'adaptant aux contraintes du document d'urbanisme, en recherchant une densité raisonnable et acceptable par les riverains notamment, et en tenant compte des volontés de la collectivité (réalisation de places de stationnement supplémentaires pour coller aux problématiques du territoire en termes de desserte), expliquent également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Enfin, la qualité architecturale et l'insertion urbaine maximale de l'opération, recherchées par le bailleur social, et en adéquation avec les aspirations de la collectivité, viennent nécessairement accentuer le montant dédié aux travaux :

- Réhabilitation de l'immeuble ancien pour maintenir une cohérence architecturale
- Démolition des annexes pour certaines mitoyennes et engendrant des coûts et une complexité de mise en œuvre supplémentaires mais permettant d'obtenir un ensemble cohérent
- Création de logements de qualité, avec terrasse ou loggia
-

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

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Délibération n° CA-2025- 080

Convention de partenariat avec L'École supérieure d'art et de design TALM (Tours-Angers-Le Mans)**Réalisation d'une expérimentation pédagogique à la Maison-Dieu de Montmorillon (86)**

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,

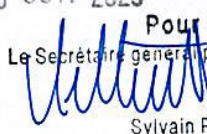
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° 75-2025-144 du 18 juillet 2025,

Vu le rapport de la directrice générale adjointe,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- DONNE une suite favorable à la demande d'expérimentation pédagogique de l'ESAD TALM sur le site de la Maison-Dieu de Montmorillon pour les 3 années scolaires à venir ;
- APPROUVE l'attribution d'une aide financière de 15 000 €/année scolaire au profit de l'ESAD TALM pour la mise en œuvre de cette expérimentation sur une période de 3 années scolaires (2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028), soit un total d'aide financière de 45 000 € sur 3 ans ;
- APPROUVE le projet de convention de partenariat relative à l'octroi de cette aide financière annexée aux présentes et autorise le Directeur général de l'EPFNA à signer ladite convention avec l'ESAD TALM et ses avenants éventuels ;
- AUTORISE le Directeur général de l'EPFNA à imputer cette aide financière sur le budget général de l'établissement et non sur la convention de réalisation n° 86-22-043 ;
- AUTORISE l'ESAD TAL à occuper les bâtiments de la Maison-Dieu dans l'attente de la signature de l'avenant à la convention de mise à disposition entre l'EPFNA et le Département de la Vienne confiant à ce dernier la jouissance et la gestion de l'ensemble du site (à l'exception de l'ancienne école de musique qui fait l'objet d'un bail précaire au profit d'une association jusqu'au 30 janvier 2026).

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 08 Oct. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETIER

La présidente du conseil d'administration, le 02 octobre 2025

Laurence ROUEDE


Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 02 octobre 2025

Rapport du directeur général

Convention de partenariat avec L'École supérieure d'art et de design TALM (Tours-Angers-Le Mans)

Réalisation d'une expérimentation pédagogique à la Maison-Dieu de Montmorillon (86)

L'École supérieure d'art et de design TALM (Tours-Angers-Le Mans) a sollicité l'EPFNA pour utiliser le site de la Maison-Dieu de Montmorillon, acquis par l'EPFNA en octobre 2022, comme support de formation dans le cadre d'un master (voir note d'intervention en annexe).

L'objectif de l'ESAD TALM n'est pas d'y donner des cours ni d'occuper le site de manière pérenne mais plutôt d'y réaliser ponctuellement des ateliers et des temps d'échanges, sur une période de trois années scolaires. L'utilisation du site par l'école pourrait démarrer dès la rentrée prochaine (20-24 octobre 2025).



Présentation de l'ESAD TALM et de la cellule de développement de projets :

L'École supérieure d'art et de design TALM (Tours-Angers-Le Mans) est l'un des cinq grands établissements d'enseignement supérieur artistique en France, formant chaque année près de 800 étudiants dans les champs de l'art et du design. Avec ses trois sites complémentaires et ses filières variées, l'ESAD TALM se distingue par une pédagogie ancrée dans la recherche, l'expérimentation et l'ouverture aux enjeux contemporains, à la fois locaux et internationaux.

En complément de cette dynamique pédagogique, l'ESAD TALM s'est dotée depuis 2021 d'une cellule de développement de projets. Cette cellule accompagne les équipes enseignantes et les étudiants dans le montage de projets de moyen et long terme, qu'il s'agisse de collaborations locales ou de partenariats européens. Elle mobilise

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 - 86011 Poitiers Cedex | contact@epfna.fr - 05 49 62 67 52 - epfna.fr

Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

les leviers de financement nécessaires (publics et privés) pour concrétiser des expérimentations et des démarches de recherche ambitieuses. Cette capacité interne à concevoir et à soutenir des projets renforce la pertinence de la proposition pour la Maison-Dieu : elle garantit un accompagnement structuré, capable de mobiliser les ressources et les compétences pour faire de ce site un terrain d'apprentissage et d'expérimentation collective.

Objectifs pédagogiques :

L'ESAD TALM développe une pédagogie expérimentale, ancrée dans les lieux, fondée sur l'immersion, la friction, la cohabitation. La Maison-Dieu, en tant que bâtiment inoccupé, à forte valeur symbolique, constituerait un terrain exemplaire pour penser les usages futurs du patrimoine hors-programme. La mise à disposition de la Maison-Dieu serait une opportunité pour expérimenter une méthode alternative de requalification : non pas un projet sur le site, mais une transformation depuis le site.

Programme général :

L'occupation progressive de la Maison-Dieu s'étalerait sur trois années scolaires, chacune conçue comme un cycle d'expérimentation articulant recherche, geste, activation et transmission. Pour cela, l'ESAD TALM prévoit d'organiser sur site une série de trois workshops par an suivis d'une Université d'été en juin, afin de conclure chaque année sur une restitution collective des expérimentations et enseignements.

À l'issue de chaque workshop, un livrable spécifique est formalisé : édition expérimentale, film court, dispositif activable ou installation in situ. Ce livrable ne vise pas une restitution immédiate auprès du public, mais constitue une trace opératoire du processus engagé, un jalon pour la mémoire du projet et une matière vive pour les universités d'été.

Les Universités d'été se dérouleraient une fois par an, à la suite des workshops. Elles ont vocation à être des moments de rencontres, de partages et d'échanges autour des expériences menées au cours de l'année en s'appuyant sur les alliances tissées avec les acteurs du territoire. Ces Universités d'été feraient du site de la Maison-Dieu à la fois un cadre et un acteur de la compréhension des évolutions du projet, de la diffusion des savoirs produits et de l'activation auprès du public des expériences menées sur et avec le site. Elles sont ainsi envisagées comme un dispositif de mise en rapport du public, des habitants et des partenaires avec le site.

Intérêt de la démarche pour l'EPFNA :

L'expérimentation pédagogique proposée par l'ESAD TALM sort des usages habituels de l'établissement. Pour autant, l'EPFNA peut espérer en tirer certains bénéfices, en lien direct avec son intervention sur le site de la Maison-Dieu ou, de manière plus générale, pour enrichir ses réflexions et pratiques internes :

- Expérimentation d'une méthode de requalification fondée sur le lieu (notion d'habiter le lieu)
Contrairement aux logiques descendantes habituelles (études de programmation, AMO, appels à projets...), l'ESAD TALM propose une démarche ascendante en partant du lieu, de ses formes, de ses résistances, de sa temporalité, et en fait émerger, par l'usage et la recherche, des possibles d'avenir. Cette démarche favorise également la co-construction territoriale (habitants, étudiants, élus...).
- Visibilité publique, culturelle et territoriale montrant l'engagement de l'EPFNA dans une gestion inventive et attentive du patrimoine
Les cycles de travail incluent en effet des ateliers artistiques et techniques (design, son, scénographie, cartographie, artisanat), des événements ouverts au public local (universités d'été, expositions, performances) et une documentation continue des expérimentations (vidéos, graphismes, récits, publications).
- Création d'un écosystème local autour du site, utile pour envisager les suites à moyen et long terme en impliquant les habitants, les élus, les structures locales et les partenaires publics
En effet, la démarche réactive un attachement collectif au site, facilite l'ancrage d'usages partagés et prépare le terrain à une appropriation plus large ou à un portage futur (public, associatif, culturel).

Organisation matérielle et financière :

L'accueil de l'ESAD TALM sur le site de la Maison-Dieu ne présente pas de contrainte particulière (aucuns travaux préalables nécessaires).

Interrogées sur le principe, les collectivités partenaires (Département de la Vienne, Communauté de communes Vienne et Gartempe et Ville de Montmorillon) ont confirmé leur approbation.

L'occupation devrait être gérée directement par le Département, qui va prochainement bénéficier d'une mise à disposition par l'EPFNA élargie à l'ensemble du site (à l'exception de l'ancienne école de musique qui fait l'objet d'un bail précaire au profit d'une association jusqu'au 30 janvier 2026). La signature de l'avenant à la convention de mise à disposition au Département est prévue en octobre.

Pour mener ses interventions, l'ESAD TALM se fixe un budget de 30 000 € par année scolaire qui permettrait de couvrir l'hébergement, la restauration, les déplacements, les intervenants, le matériel pédagogique et la logistique de l'Université d'été et sollicite une prise en charge financière par l'EPFNA de la moitié de ce montant, soit 15 000 € par année scolaire, sur une période de trois années scolaires (2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028), ce qui représentera sur la durée de la convention une aide financière de 45 000 € au total.

Focus sur l'intervention de l'EPFNA sur la Maison-Dieu :

Acquis par l'EPFNA en octobre 2022 dans le cadre d'un projet de valorisation porté par le Département de la Vienne, la Communauté de communes Vienne et Gartempe et la Ville de Montmorillon, le site de la Maison-Dieu a fait l'objet, au premier semestre 2024, de travaux de désamiantage et de curage afin de préparer sa reconversion.



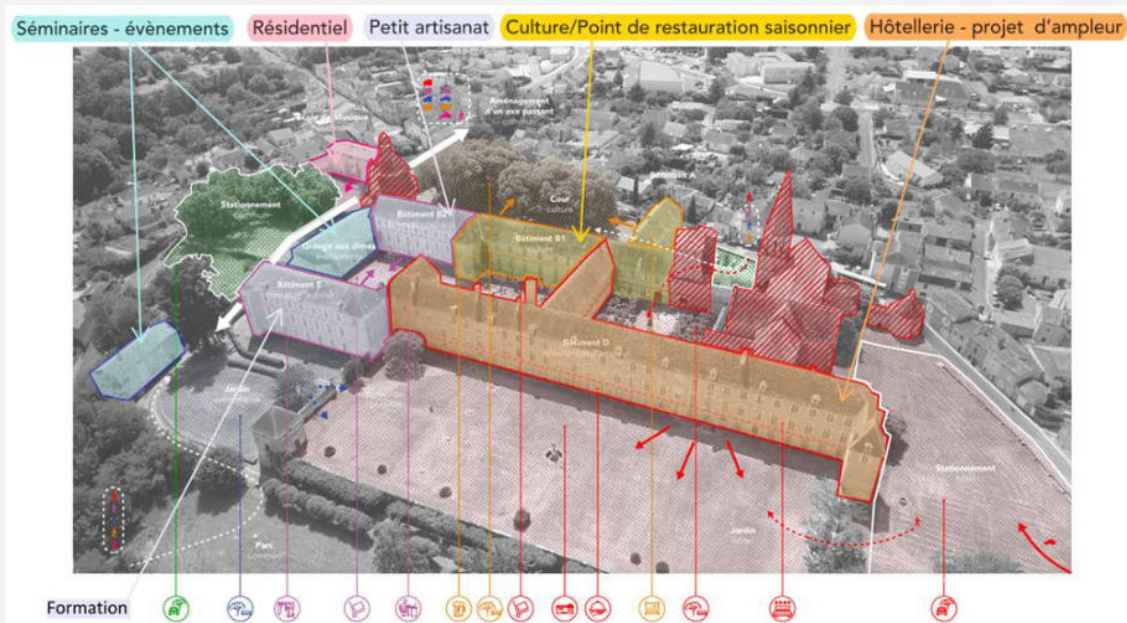
Parallèlement, l'EPFNA a réalisé, au cours du 1er trimestre 2023, une phase d'étude afin de vérifier l'opportunité et la faisabilité technique et financière d'un projet d'hôtel-spa-restaurant haut de gamme « d'application » porté par les cuisiniers renommés Régis MARCON et Christophe QUANTIN. De fait, la mise en œuvre de ce projet nécessitait un investissement très significatif de la collectivité (de 10 à 30 millions d'euros) sans perspective de loyers en rapport et avec d'énormes incertitudes sur la pertinence du modèle économique. A la suite de l'étude, M. MARCON a pris ses distances avec le Département et le projet est désormais considéré comme abandonné (du moins sous cette forme).

Afin de ne pas rester dans une situation de blocage, l'EPFNA a demandé en mars 2024 à l'architecte et au programmiste qui avaient réalisé l'étude de travailler sur un second scénario et de proposer un schéma de reconversion du site qui priorise les bâtiments en fonction de leur surface, leurs contraintes techniques, leur emplacement et leur coût d'aménagement tout en restant agile en matière de programmation.

Présenté en comité de pilotage, le « plan-guide » issu de ce travail a été validé par élus qui ont considéré l'approche pertinente et pragmatique, dans le sens où elle permet d'ouvrir les possibles par sous-ensembles, d'ajuster les programmations par opportunités, de phaser les dépenses d'investissement et de conserver la possibilité d'accueillir, le cas échéant, un projet hôtelier (voir ci-dessous).

Cependant, la mise en œuvre opérationnelle est aujourd'hui à l'arrêt. Les collectivités ont demandé à l'EPFNA de limiter les dépenses aux seuls travaux d'entretien et de mise en sécurité du site, dans l'attente d'une éventuelle attribution de crédits du CPER. La recherche de porteurs de projets ne fait l'objet d'aucune démarche concertée et formalisée. La dynamique de projet nécessite donc d'être relancée et l'intervention de l'ESAD TALM pourrait, à son niveau, y contribuer.

Sur cette opération, l'EPFNA bénéficie fortement du soutien financier de l'Etat au travers du FNADT pour l'acquisition (256 000 €), de Destination France pour les études (28 000 €) et du Fonds Vert pour les travaux de curage-désamiantage (300 000 €). A noter qu'une aide financière complémentaire pour les études a également été obtenue dans le cadre du plan de redynamisation de Saint-Saviol (7 000 €). L'échéance de la convention est aujourd'hui fixée au 31 décembre 2027 avec une garantie de rachat portée par le Département de la Vienne.



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

- De donner une suite favorable à la demande d'expérimentation pédagogique de l'ESAD TALM sur le site de la Maison-Dieu de Montmorillon pour les 3 années scolaires à venir ;
- D'approuver l'attribution d'une aide financière de 15 000 €/année scolaire au profit de l'ESAD TALM pour la mise en œuvre de cette expérimentation sur une période de 3 années scolaires (2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028) soit une aide financière total de 45 000 € ;
- D'approuver le projet de convention de partenariat relative à l'octroi de cette aide financière annexé aux présentes et d'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à signer ladite convention avec l'ESAD TALM ;
- D'autoriser le Directeur général de l'EPFNA à imputer cette aide financière sur le budget général de l'établissement et non sur la convention de réalisation n° 86-22-043 ;
- D'autoriser l'ESAD TAL à occuper les bâtiments de la Maison-Dieu dans l'attente de la signature de l'avenant à la convention de mise à disposition entre l'EPFNA et le Département de la Vienne confiant à ce dernier la jouissance et la gestion de l'ensemble du site (à l'exception de l'ancienne école de musique qui fait l'objet d'un bail précaire au profit d'une association jusqu'au 30 janvier 2026).

Note d'intervention du Master B.A.D. Proposition pour l'occupation de la Maison-Dieu (2025–2028)

ESAD TALM – Département Design, Master B.A.D.
Axelle Grégoire et Jérôme Pasquet

I. Notice détaillée – Démarche pédagogique

Une proposition d'activation douce, située, pédagogique de la Maison-Dieu
(2025–2028)

POURQUOI LA MAISON-DIEU ?

Classée Monument Historique, la Maison-Dieu est un ancien monastère-hôpital fondé au XI^e siècle. Elle rassemble une série de bâtiments remarquables (octogone, chapelle Saint-Laurent, donjon, chauffoir, grange des dîmes...) dont l'histoire, la morphologie et les usages successifs en font un objet complexe à réorienter dans les logiques de fonctionnement de notre économie actuelle. Située à l'écart des dynamiques économiques et touristiques massives, elle illustre une situation partagée par de nombreux sites patrimoniaux : un bien d'exception, mais difficilement mobilisable dans les circuits contemporains de valorisation ou d'investissement.

La Maison-Dieu à Montmorillon constitue un bâtiment singulier : massif, emblématique, actuellement en "attente", sans usage clairement défini. Elle échappe aux cycles d'activation conventionnels, dans lesquels la survie d'un lieu dépend souvent de sa capacité à générer une activité rentable ou à s'inscrire dans un programme de requalification préétabli. Dans des territoires éloignés des grandes centralités urbaines, ce type de bâtiment patrimonial se retrouve fréquemment en marge, car les modèles d'investissement standard peinent à s'y déployer efficacement. Les coûts d'entretien, les exigences réglementaires, l'absence de "marché" clair rendent toute projection incertaine. Ainsi, comme d'autres lieux similaires, la Maison-Dieu semble en attente d'un devenir que les outils classiques de programmation ne parviennent pas à activer.

L'EPFNA, en tant que relais foncier, est concernée, mais elle n'est pas seule : communes, départements, régions, citoyens, professionnels, enseignants, futurs praticiens et écoles partagent ce questionnement. Il cristallise une interrogation politique commune : comment inventer d'autres manières d'habiter lorsque les outils hérités d'un certain modèle de développement montrent leurs limites ? Comment penser et accompagner l'espace dans sa durée, autrement qu'en projetant un schéma extérieur et prédéfini ? Comment en faire un terrain d'expérience pour prototyper des habitabilités en devenir ?

Pourtant, la Maison-Dieu traverse les siècles avec une forme de persistance rare. Elle a changé de fonction, traversé les régimes d'existence, survécu aux oublis. Et si, plutôt que d'imaginer son avenir à partir de l'extérieur, il s'agissait d'apprendre de ce qu'elle nous donne à voir, à sentir, à comprendre depuis sa propre permanence ? Cette endurance discrète semble contenir une réponse implicite à certaines impasses actuelles : en demeurant, elle oppose une résistance silencieuse aux injonctions d'usage immédiat, et invite à imaginer d'autres modes d'attention, plus lents, plus situés. De cette impossibilité/difficulté naît une occasion d'interroger nos outils, nos réflexes de conceptions et d'expérimenter des alternatives pour faire lieu ?

Dans un monde où l'intervention spatiale se fonde souvent sur une projection rapide, pensée depuis l'extérieur, ce type de bâtiment appelle à un retournement : il ne s'agit plus d'attribuer un usage, mais d'ouvrir un espace d'écoute active.

Ce que le lieu conserve et transmet devient matière à penser, à travailler, à fabriquer. Dans un contexte de pressions écologiques, de raréfaction des ressources, de déséquilibres territoriaux, la Maison-Dieu pourrait incarner une mémoire des possibles — une manière d’imaginer demain depuis un hier qui insiste. Il ne s’agit pas d’y imposer un nouvel usage, mais d’initier un travail depuis ce qu’elle est, depuis ses rythmes, ses formes, sa temporalité propre.

Cette approche, plus ouverte que prescriptive, permet d’expérimenter une relation renouvelée à l’espace : où l’on apprend du lieu, où l’on agit sans précipitation, avec attention, où l’on construit sans surplomber. En ce sens, la Maison-Dieu devient une plateforme d’apprentissage partagée, autant qu’un bâtiment à réactiver. Elle nous invite à repenser les modalités de l’intervention, non comme réponse immédiate, mais comme exploration située et progressive.

CE QUE NOUS PROPOSONS :

Le Master B.A.D. (Beaux-Arts, Architecture, Design) de l'École Supérieure d'Art et de Design TALM Angers développe des projets qui interrogent les relations entre design, territoire et innovation sociale. Cette formation transdisciplinaire implantée à l'École Supérieure d'Art et de Design d'Angers, développe depuis sa création une pédagogie de terrain : expérimentale, critique, située.

Notre approche conçoit le design comme un mode de pensée et d'action, dépassant la simple production d'objets. La pédagogie du master place l'exploration au cœur de l'apprentissage : un processus de découverte in situ, qui transforme les étudiants en chercheurs actifs.

Nos projets récents illustrent cette démarche : exploration du paysage côtier au Finistère, réinterrogation de l'expérience hospitalière au CHU d'Angers, travail sur le recyclage avec Emmaüs, étude des liens entre design et mouvement au Centre National de Danse Contemporaine d'Angers. Tous partagent un même engagement : penser depuis les lieux, en activant les ressources sociales, sensibles et matérielles d'un territoire. Chaque collaboration s'inscrit dans une logique de réciprocité : offrir une forme de connaissance vivante, activable, qui dépasse les approches traditionnelles de la documentation.

Nous souhaitons aujourd'hui proposer l'occupation de la Maison-Dieu à Montmorillon comme terrain d'expérimentation pédagogique sur trois ans, dans le cadre d'une collaboration avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Cette intervention se structure en trois périodes de résidence immersive par an, permettant un contact profond avec les dynamiques locales. La restitution n'est jamais imposée a priori : elle émerge du site lui-même, sous forme de film, exposition, édition ou dispositifs expérimentaux, toujours situés.

Nous formons des praticiens de l'espace — artistes, designers — capables d'agir dans des contextes fragiles ou en transition, là où les modèles standards montrent leurs limites. Mais ce que nous engageons ici, à la Maison-Dieu, prend une autre ampleur et dépasse le strict cadre académique : c'est un enseignement qui, en sortant de son cadre, choisit de faire école ailleurs — avec les étudiants, les habitants, les élus, les professionnels — d'établir un lieu commun d'apprentissage et d'enquête, pour nous permettre de réinterroger nos manières d'enseigner, de pratiquer, et d'habiter le monde. Ce bâtiment devient alors plus qu'un terrain pédagogique : il s'affirme comme une matrice de transformation, à la fois sensible, méthodologique et politique. C'est par la pratique, dans le temps long, que nous apprenons de lui, et que nous faisons évoluer nos propres savoirs — en tant qu'enseignants, étudiants, chercheurs, citoyens. Le site devient ainsi le support d'un savoir à construire collectivement : un savoir situé, attentif, ouvert, qui relie des formes d'attention à des formes d'action, et qui s'élabore sur plusieurs années dans une dynamique de recherche partagée.

Car c'est bien par la pratique du lieu que nous entendons reconfigurer nos pratiques. Non pas en « projetant » depuis l'extérieur, mais en « partant » de l'intérieur. En écoutant ce que ce bâtiment a à nous dire, non comme un vestige, mais comme un interlocuteur.

TROIS ANNEES POUR FAIRE BASCULE : une méthode expérimentale, progressive, située

L'occupation progressive de la Maison-Dieu est structurée en trois années, chacune conçue comme un cycle d'expérimentation articulant recherche, geste, activation et transmission. Loin d'une logique de projet linéaire, il s'agit ici d'un processus d'habitation critique, guidé par une attention constante au site, à ses ressources et à ses possibles, en dialogue avec les partenaires locaux.

Si les grandes intentions sont clairement articulées dès le départ — faire corps, faire lieu, faire trace —, les formats précis, les temporalités d'intervention et les formes de restitution évolueront en fonction des usages, des découvertes et des alliances nouées sur le terrain. Il ne s'agit donc pas d'imposer un nouveau programme à la Maison-Dieu, mais de faire émerger ce qui, en elle, résiste, persiste, enseigne. Une pédagogie par le lieu, pour un apprentissage du temps long, de la transformation lente, de l'attention partagée.

Pour cela, nous proposons **une série de trois workshops par an, organisés par semestre, suivis d'une Université d'été en juin, afin de conclure chaque année sur une restitution collective des expérimentations et enseignements.**

Une progression en trois temps pour penser, éprouver et transformer la Maison-Dieu

L'année 1 constitue un socle exploratoire ouvert, destiné à révéler les potentiels du site, initier un rapport sensible aux lieux et amorcer une dynamique collective.

L'année 2 marque un tournant stratégique : elle s'ancre délibérément dans le territoire en mobilisant des partenariats locaux concrets — artisans, structures culturelles, collectivités, chercheurs implantés — afin de tester des formes de cohabitations réversibles et des usages situés. Cette phase vise à faire lieu : non par projection mais par activation, à partir des ressources disponibles et des compétences partagées.

L'année 3 vise la transmission des savoirs et l'inscription des expériences et des actions menées au cours des trois années dans la mémoire du lieu. La mise en circulation des entités, des récits et des savoirs, dans et au dehors du site, permet de rendre disponibles et activables les relations, attachements et alliances nouées avec le territoire et les partenaires. Cette phase ouvre vers un nouveau cycle pour le site : celui de sa passation et de son devenir, ouvert.

À chaque étape, chaque année, nous revenons sur les trois thématiques fondatrices : expérience sensible, activation pragmatique et savoir partagé.

Les trois temporalités de notre démarche sont les suivantes :

< **Expérience sensible** : Rencontrer le site, celles et ceux qui le composent et l'habitent, par l'expérience des corps, en pratique. Chaque geste permet de s'ouvrir aux affects, aux histoires, à la matérialité du site. L'expérience déplace, transforme et fait trace et permet de porter une attention nouvelle aux détails et aux possibles, à l'inaperçu et à l'insignifiant.

< **Activation pragmatique** : mobiliser les outils du design et de l'art, pour incarner les potentialités latentes du site. Il ne s'agit pas de concevoir, mais d'activer — par des gestes, des installations, des ateliers, des protocoles d'usage.

< **Savoirs partagés** : transmettre par l'expérience et par la création de nouveaux liens et de mises en rapport originales ce que le site nous apprend. Ces savoirs sont situés et ouverts et appellent

une participation, un engagement. Ces expériences de savoirs circulent sous forme de situations, de récits, d'ateliers et d'expositions.

En travaillant autour de ces trois axes, nous favorisons un renouvellement progressif de notre approche. Les trois universités d'été et les neuf workshops successifs, articulés sur trois ans, marqueront des seuils de compréhension et de transformation. Chaque année, les thématiques se reconfigurent, s'approfondissent et se lient plus étroitement à l'histoire du lieu, à ses résistances et à ses potentialités.

Chaque workshop le parcourt à sa manière, en développant une focale spécifique. Mais tous poursuivent une même hypothèse : que le lieu, s'il est écouté et pratiqué autrement, peut devenir une école. Et que cette école, à son tour, peut rendre audible un autre rapport au territoire, à la mémoire, à l'action publique.

Les Workshops comme moments d'intensité

Ce programme s'organise donc autour de trois workshops intensifs, menés in situ à la Maison-Dieu. Chaque session mobilise environ 20 étudiant-es sur cinq jours, encadré-es par une équipe pédagogique composée de quatre enseignant-es croisant à chaque fois deux pratiques complémentaires : design et cinéma, dessin et danse, cartographie et performance, ou encore histoire du design et écriture critique.

Ce rythme, qui alterne moment d'intensité et de suspension, permet de construire et d'affiner les expériences de manière progressive et collective, d'une année sur l'autre, dans le cadre de séquences pédagogiques maîtrisées.

L'enjeu n'est pas de "produire" des œuvres, mais de faire émerger des formes de pensée par l'espace, le corps, l'image, la parole – autant de médiums activés au contact du lieu. Le site fonctionne ici comme opérateur, et non comme décor. Ce sont ses résistances, ses ressources, ses ambiances, qui orientent les gestes : dessiner avec l'ombre, cartographier le vent, écouter les murs, habiter ses interstices.

Cette approche favorise l'invention de formats hybrides, situés entre recherche plastique, expérience sensible et construction collective. Chaque workshop s'appuie sur un croisement de pratiques, combinant un regard critique et un geste sensible, pour faire émerger un savoir situé – né de l'écart, du frottement, du désajustement créateur. L'expérience elle-même devient vecteur de transmission, activée depuis le lieu, par ceux qui le traversent et s'y confrontent.

À l'issue de chaque workshop, un livrable spécifique est formalisé : édition expérimentale, film court, dispositif activable ou installation in situ. Il ne vise pas une restitution immédiate auprès du public, mais constitue une trace opératoire du processus engagé, un jalon pour la mémoire du projet et une matière vive pour les universités d'été. Ces objets forment ainsi une archive en devenir, à la fois sensible, conceptuelle et documentaire, qui permet d'activer les découvertes ultérieures sans jamais les figer.

Les Universités d'été comme espace-temps d'ouverture

Les Universités d'été se déroulent une fois par an, à la suite des workshops, sur le site de la Maison-Dieu. Elles sont des moments de rencontres, de partages et d'échanges autour des expériences menées au cours de l'année et s'appuient sur les alliances tissées avec les acteurs du territoire. Ces Universités d'été font du site de la Maison-Dieu à la fois un cadre et un acteur de la compréhension des évolutions du projet, de la diffusion des savoirs produits et de l'activation

auprès du public des expériences menées sur et avec le site. Elles sont ainsi envisagées comme un dispositif de mise en rapport du public, des habitants et des partenaires avec le site. L'engagement est progressif : adhésion au projet, participation aux expérimentations, appartenance au site.

UN PROJET AU SERVICE DU TERRITOIRE

Au-delà de sa fonction pédagogique, ce projet propose une véritable recherche appliquée sur site, portant sur des questions qui traversent tous les territoires : reconversion de lieux patrimoniaux, invention de nouveaux usages, formes alternatives de développement local. En ce sens, la Maison-Dieu devient un cas d'étude exemplaire, et non un simple support d'exercice : un lieu réel, avec ses contraintes, ses ressources, ses imaginaires, que nous abordons comme un terrain de recherche partagée.

Ce projet n'installe pas une occupation permanente, mais une présence rythmée et active : trois workshops par an et une université d'été, soit quatre temps d'intervention sur site, chacun donnant lieu à une production concrète, activable, visible. Ces formes – éditions, installations, prototypes, films – viennent réancrer la Maison-Dieu dans son environnement et créer des moments de dialogue avec les acteurs locaux. C'est donc une manière d'ouvrir le lieu sans avoir à l'aménager immédiatement, en laissant émerger les usages par l'expérimentation.

Pour les collectivités, ce type de démarche permet de tester en situation des hypothèses d'usage, d'engager un dialogue concret avec les habitants et de remettre en mouvement un bâtiment à l'arrêt, sans passer tout de suite par de lourds investissements. Il s'agit d'une forme de veille active, qui croise innovation pédagogique, activation culturelle et accompagnement de projet territorial. En somme, une reprise du lieu par le bas, progressive, située, réversible – et pourtant fondatrice.

PERSPECTIVES DE FINANCEMENT ET INSCRIPTION DANS UNE DYNAMIQUE DE RECHERCHE

Par ailleurs, ce projet pourrait à terme bénéficier d'un financement de recherche structurant, dans le cadre de programmes européens tels que le New European Bauhaus, ou au sein de dispositifs nationaux de soutien à la recherche-création. Cette perspective ne constitue pas une condition préalable à sa mise en œuvre, mais ouvre une dynamique de consolidation que nous avons déjà commencé à explorer avec notre cellule recherche.

Un dossier pourra être constitué en ce sens, en lien avec d'autres établissements d'enseignement supérieur et des laboratoires partenaires, afin de positionner la Maison-Dieu comme un terrain exemplaire de recherche appliquée, croisant art, architecture, design et innovation territoriale. Ce type d'inscription permettrait de renforcer durablement les moyens du projet, tout en valorisant le site dans des réseaux européens et en inscrivant le territoire dans des démarches pionnières à haute visibilité.

II. Programme et structure – Proposition pédagogique

ANNEE 1 : FAIRE CORPS (COMME EXPERIENCE SENSIBLE)

La première année vise à faire apparaître les entités invisibles du site, à les capturer et à les assembler. A partir des corps pratiquants la danse, la cartographie, le son, le dessin, le film et la scénographie, le site est exploré de manière sensible. Ces expériences proposent de nouveaux repères et permettent de trouver des prises avec le site, ses mémoires, ses résistances. Il s'agit ainsi de repeupler le terrain et d'apprendre à faire collectif(s) avec les entités rendues perceptibles.

.....

Nombre d'étudiant.es : 13 étudiant.es de 4^{ème} année et 7 étudiant.es de 5^{ème} année (promotion 2025/26)

Équipe : 3 enseignant.es de TALM et 3 praticien.nes invité.es (danse, dessin, film)

.....

Objectif pédagogique : **Révéler, Faire émerger les lignes de force latentes**

La première année est celle de l'immersion. Les étudiant-es prennent le temps d'arpenter, d'éprouver, de s'imprégner du lieu. Ils y relèvent les empreintes, les rythmes, les vides, les mémoires incorporées. À travers des protocoles sensibles et des dispositifs d'écoute, ils produisent les premières cartographies corporelles de la Maison-Dieu, conçues comme autant de lectures situées.

Relation avec le territoire : **Rencontre(s)**

L'Université d'été #1 marque un seuil : le site devient espace de perception partagée. Le public est invité à entrer dans ces cartographies sensibles, sous forme de parcours, de récits, de projections. Celle-ci donne à voir les premiers effets de l'écoute active menée sur le site. À travers des dispositifs sensibles – visites commentées, projections, conférences performées – elle permet au public local de découvrir autrement la Maison-Dieu : non plus comme un monument figé, mais comme un organisme habité par des gestes, des récits, des mémoires en mouvement. Inspirée des happenings du Black Mountain College, cette édition propose une série d'expériences immersives qui prolongent les workshops sans les illustrer. Elle inaugure un réseau d'alliances localisé, discret mais durable. Ce premier temps constitue aussi un moment de reconnaissance mutuelle avec les partenaires locaux.

Enjeu élargi : **Ouvrir le site comme espace de perception partagée**

ANNEE 1 : FAIRE CORPS (COMME EXPERIENCE)		
<i>Expérience sensible</i>	<i>Activation pragmatique</i>	<i>Savoirs partagés</i>
Workshop 1 : Apparition	WS 2 : Capture	WS 3 : Rassemblements
<i>Danse et cartographie (5 jours)</i>	<i>Son et Dessin (5 j.)</i>	<i>Film et Scénographie (5 j.)</i>
<i>Proposition de dates (sous réserve): Semaine du 20 au 24 octobre</i>	<i>Proposition de dates (sous réserve): Semaine du 12 au 16 janvier</i>	<i>Proposition de dates (sous réserve): Semaine du 23 au 27 mars</i>
Rencontrer physiquement le site et s'y ancrer par le corps, la marche, l'écoute. Première traversée du site et premiers gestes d'inscription : initiation à une cartographie située, issue du mouvement, du souffle, de l'expérience physique.	S'équiper pour écouter, relever et composer avec l'invisible. Expérimenter autour de dispositifs techniques, notamment de captation sonore, et d'outils pour capter le site.	Constituer les collectifs par la mise en récit et en espace. Mobiliser la fiction comme outil de relation, de compréhension, de repeuplement : elle révèle les êtres, les lignes de force, les cohabitations passées ou possibles.
UNIVERSITE D'ETE 1 – REVELER CONFERENCES ET EXPOSITIONS		
Format	Parcours scénographié, projections in situ, conférences performées : deux journées afin de susciter une adhésion du public au projet	
Objectif pédagogique	Ouvrir le site comme espace d'écoute partagée	
Public visé	Habitants, élus, étudiants, acteurs culturels, visiteurs curieux	
Productions présentées	Cartographies dansées, gravures de transmission, films	
Dispositif de médiation	Visites guidées, lectures collectives, discussions ouvertes	
Références mobilisées	Black Mountain College, Richard Long, cartographies radicales (Nephtys Zwer, Philippe Rekacewicz), cartographies sensibles.	
Effets attendus	Première adhésion territoriale, émergence d'un réseau actif	

ANNEE 2 : FAIRE LIEU (COMME ACTIVATION PRAGMATIQUE)

La deuxième année prolonge l'expérimentation en explorant les pratiques cachées et les savoir-faire latents contenus dans le site et engage une activation des possibles afin de transformer de manière tangible et créative le site. La présence maintenant perceptible des entités avec qui nous faisons corps dans le site modifient nos manières de faire et d'habiter. La fabrication du lieu est collective et réciproque : les habitants forment les habitats et les habitats forment les habitants. Cette fabrication permet de prendre place et de favoriser un savoir-être commun dans le lieu et par le lieu (confiance, soin, attention).

.....

Nombre d'étudiant.es : 20 étudiant.es de la promotion 2026/27 (sous réserve)

Équipe : 3 enseignant.es de TALM et 3 praticien.nes invité.es (artisanat, installation, écologie)

.....

Objectif pédagogique : **Activer, prototyper**

La deuxième année engage le site dans des **usages concrets**. Les gestes de l'année 1 ont révélé des zones de tension, des potentialités d'usage, des points d'ancrage. Il ne s'agit pas d'aménager, mais d'habiter autrement : concevoir des formes légères, réversibles, contextuelles, en lien avec les matériaux du site, les savoir-faire du territoire, les récits locaux.

Relation avec le territoire : **Cohabiter, partager**

Cette phase s'appuie sur des partenariats renforcés avec les acteurs du territoire : artisans, associations, élus, habitants. Ensemble, ils engagent des expérimentations concrètes – mobiliers, abris, dispositifs d'écoute – qui réactivent la Maison-Dieu sans l'asservir à une fonction.

L'Université d'été #2 devient lieu d'usage partagé, foyer de gestes et d'échanges. Cette deuxième édition marque un glissement du sensible vers l'usage. Elle donne à éprouver les premières cohabitations construites sur place, dans un esprit d'activation légère, réversible, contextuelle. À travers des démonstrations artisanales, des prototypes activables (mobilier, dispositifs éthologiques), et des discussions croisées, elle met en relation les savoir-faire révélés avec les potentiels d'accueil du site. Référencée aux démarches de Dewar & Gicquel ou Marguerite Humeau, elle affirme l'hypothèse d'un patrimoine vivant, transmissible non par l'inventaire mais par la manipulation.

Enjeu élargi : **faire du site un lieu d'expérimentation partagée et d'usage tangible**

ANNEE 2 : FAIRE LIEU (COMME ACTIVATION)		
<i>Expérience sensible</i>	<i>Activation pragmatique</i>	<i>Savoirs partagés</i>
Workshop 4 : Matière lente	WS 5 : Résonance	WS 6 : Compositions locales
<i>Artisanats Vitrail et Dominoterie (5 j.)</i>	<i>Installation et Architecture (5 j.)</i>	<i>Ecologie/Ethologie et Design (5 j.)</i>
Réactiver des savoir-faire anciens et des gestes de réparation pour explorer le rapport au temps et à la matière.	Parcourir le lieu depuis les détails vers l'ensemble. Déployer des installations et des actions pour révéler la résonance de certains détails du lieu et la manière dont ils se diffusent (variation, mise en série, expansion) dans l'espace.	Eprouver la fabrication d'une localité comme relations d'ensemble entre habitants et habitats : les habitants forment les habitats et les habitats forment les habitants. Favoriser un savoir-être dans le lieu et par le lieu (confiance, soin, attention).
UNIVERSITE D'ETE 2 – ACTIVER TABLES RONDES ET ATELIERS		
Format	Ateliers ouverts, démonstrations, prototypes, tables rondes	
Objectif pédagogique	Tester des cohabitations concrètes sur le site deux journées afin de faire participer le public à la recherche.	
Public visé	Réseau local élargi, artisans, chercheurs, élus, habitants	
Productions présentées	Prototypes, mobilier, micro-architectures écosystémiques	
Dispositif de médiation	Ateliers participatifs, démonstrations, débats croisés	
Références mobilisées	Dewar & Gicquel, Rural Studio, Marguerite Humeau, Anni Albers	
Effets attendus	Transformation du lieu en laboratoire d'usages partagés	

ANNEE 3 : FAIRE SAVOIR ET FAIRE TRACE (COMME SAVOIRS PARTAGES)

La dernière année est dédiée à la question de la transmission des savoirs et à l'inscription de nos expériences et de nos actions dans la mémoire du lieu. Elle ouvre vers un nouveau cycle comme événement qui arrive aux collectifs et au lieu. L'animation nouvelle de la Maison-Dieu est rendue manifeste par la mise en circulation des entités, des récits et des savoirs. Ces circulations permettent la régénération du lieu (dans l'alliance écologique des pratiques et des corps), et assurent les passages et les compositions entre mondes, la persistance des nouvelles relations et des nouveaux agencements dans le temps, une appartenance.

.....

Nombre d'étudiant.es : 20 étudiant.es de la promotion 2027/28 (*sous réserve*)

Équipe : 3 enseignant.es de TALM et 3 praticien.nes invité.es (design graphique, performance, théâtre)

.....

Objectif pédagogique : **Formaliser, archiver, ouvrir**

La troisième année est celle de la transmission. Ce qui a été éprouvé collectivement devient savoir transmissible : méthodes, récits, protocoles. Les étudiant.es construisent des formes d'adresse, capables de circuler hors du site sans le trahir : éditions, objets-signaux, récits incarnés, cartographies sensibles. Ce n'est pas une fin, mais une mise en disponibilité.

Relation avec le territoire : **Transmettre**

L'Université d'été #3 marque ce seuil de passation. Elle articule mémoire, activation et ouverture. La Maison-Dieu devient un corpus habité, offert à d'autres gestes, à d'autres voix. Elle ne se ferme pas : elle se transmet.

Plutôt que de clore, cette dernière édition ouvre : elle transmet par activation. Par des performances documentaires, des éditions expérimentales et des récits théâtralisés, elle fait circuler les gestes, les récits, les savoirs produits. Le site devient un lieu de passation, un corpus habité, un levier pour d'autres projets d'occupation pédagogique. Inspirée par Walter Benjamin, Diana Taylor ou Rebecca Solnit, cette édition assume pleinement sa dimension pédagogique : transmettre non des données, mais des méthodes vécues.

Enjeu élargi : **rendre activable l'expérience par la transmission incarnée**

ANNEE 3 : FAIRE SAVOIR ET FAIRE TRACE (COMME SAVOIR)		
<i>Expérience sensible</i>	<i>Activation pragmatique</i>	<i>Savoirs partagés</i>
Workshop 7 : Adresse	WS 8 : Appel	WS 9 : Passations
<i>Document et Design Graphique (5 j.)</i>	<i>Performance et Histoire (5 j.)</i>	<i>Théâtre et Cartographie (5 j.)</i>
Faire œuvre à partir de documents afin d'annoncer l'ouverture d'un nouveau cycle pour le lieu.	Anticiper notre devenir fantôme en invoquant par le rituel des porte-paroles et faire du lieu un médium et un messager.	Faire du lieu une scène de réunion et de partage afin de faire circuler les corps, les savoirs et les récits.
UNIVERSITE D'ETE 3 – FESTIVAL CELEBRATIONS ET ECOLOGIE DES PRATIQUES		
Format	Festival de passation, performances, éditions, théâtre narratif Deux journées afin de créer une appartenance du public au lieu.	
Objectif pédagogique	Faire trace par des formes activables de savoir incarné	
Public visé	Réseau national, écoles partenaires, habitants, acteurs publics	
Productions présentées	Éditions (archives plurielles), cartes narratives, performances, récits	
Dispositif de médiation	Scénographie documentaire, théâtre cartographique, lectures	
Références mobilisées	Walter Benjamin, Diana Taylor, Onestar Press, Paulo Freire	
Effets attendus	Transposition du modèle dans d'autres contextes, pérennisation	

III. Synthèse

III.1 – Présentation de l'ESAD TALM et de la cellule de développement de projets

L'École supérieure d'art et de design TALM (Tours – Angers – Le Mans) est l'un des cinq grands établissements d'enseignement supérieur artistique en France, formant chaque année près de 800 étudiants dans les champs de l'art et du design. Avec ses trois sites complémentaires et ses filières variées, TALM se distingue par une pédagogie ancrée dans la recherche, l'expérimentation et l'ouverture aux enjeux contemporains, à la fois locaux et internationaux.

En complément de cette dynamique pédagogique, TALM s'est dotée depuis 2021 d'une cellule de développement de projets. Cette cellule accompagne les équipes enseignantes et les étudiants dans le montage de projets de moyen et long terme, qu'il s'agisse de collaborations locales ou de partenariats européens. Elle mobilise les leviers de financement nécessaires (publics et privés) pour concrétiser des expérimentations et des démarches de recherche ambitieuses. Cette capacité interne à concevoir et à soutenir des projets renforce la pertinence de notre proposition pour la Maison-Dieu : elle garantit un accompagnement structuré, capable de mobiliser les ressources et les compétences pour faire de ce site un terrain d'apprentissage et d'expérimentation collective.

III.2 – Contexte et rencontre

Le master B.A.D. développe une pédagogie expérimentale, ancrée dans les lieux, fondée sur l'immersion, la friction, la cohabitation. La Maison-Dieu, en tant que bâtiment inoccupé, à forte valeur symbolique, constitue un terrain exemplaire pour penser les usages futurs du patrimoine hors-programme. Le partenariat avec l'EPFNA est une opportunité pour expérimenter une méthode alternative de requalification : non pas un projet sur le site, mais une transformation depuis le site.

III.3 – Objectifs pédagogiques

- Former autrement : produire du savoir par le faire depuis le terrain dans une démarche située, non pas en s'y projetant de l'extérieur, mais en l'habitant réellement.
- Révéler la valeur d'usage d'un site en dormance : activer une lecture critique de la vacance, non comme vide mais comme potentiel.
- Prendre position dans une écologie de pratiques : là où le modèle top-down ne peut plus opérer, l'expérimentation bottom-up devient un outil de relecture collective.

III.4 – Programme général (2025–2028)

- Durée : 3 ans
- Rythme annuel :
 - 3 workshops thématiques par an (1 semaine chacun)
 - 1 restitution annuelle (Université d'été ouverte : séminaire, installations, performances)
 - Occupation partielle par l'équipe pédagogique mais pensée du site élargi
- Méthode : activation progressive, expérimentation lente, construction de savoirs situés

III.5 – Demande à l'EPFNA

- Mise à disposition du site sur 3 ans
- Autorisation d'occupation nocturne partielle (hébergement léger)
- Soutien financier à l'hébergement, à la logistique et aux micro-aménagements

III.6 – Budget prévisionnel

Le budget annuel est fixé à 30 000 €, répartis équitablement entre l'EPFNA (15 000 €) et l'ESAD TALM (15 000 €). Il couvre l'hébergement, la restauration, les déplacements, les intervenants, le matériel pédagogique et la logistique de l'université d'été.

→ Voir tableau complet en annexe IV.1

III.7 – Apports pour l'EPFNA et ses partenaires

- Réactivation lente et lisible d'un site patrimonial en attente
- Test d'usage réel comme alternative à la programmation classique
- Valorisation pédagogique et publique du lieu
- Prototype de coopération inter-institutionnelle sur un bien commun

IV. Annexes

IV.1 – Budget prévisionnel (détail)

Poste budgétaire	Total annuel (€)	EPFNA (€)	ESAD TALM (€)
Hébergement sur site (infrastructure légère ou tiers-lieux partagés)	4000	2000	2000
Restauration étudiante (base 8€/j/pers)	7000	3500	3500
Déplacement étudiant-es + encadrant-es	5000	0	5000
Matériel ateliers (workshops)	2000	1000	1000
Assurance / documentation / communication	1500	750	750
Intervenant-es extérieurs / cachets / défraiement	3500	1000	2500
Budget université d'été (sono, mobilier, etc.)	7000	6750	250
Total	30000	15000	15000

IV.2 – CV des responsables pédagogiques du projet au sein de TALM

- Axelle Grégoire
- Jérôme Pasquet

IV.2.1 – Axelle Grégoire

Architecte DE HMONP, Docteure (écologie et conception), enseignante

Parcours professionnel

Architecte diplômée de l'École d'architecture de Versailles, Axelle Grégoire a un parcours croisé entre pratique et recherche, architecture et paysage, art et science. D'abord, cheffe de projet à l'agence BASE paysagistes-urbanistes puis membre du collectif S.O.C., elle fonde en 2018 le studio Omanœuvres qui utilise la cartographie, le jeu et la narration comme méthode de conception et de recherche dans le champ du design d'espace, du design critique et du projet de paysage.

Coautrice de « Terra Forma, manuel de cartographies potentielles » (B42, 2019 – MIT Press, 2022), elle développe aujourd'hui des projets expérimentaux de cartographie (enquêtes, ateliers participatifs, fabrication d'outils cartographiques, installations, publications).

Expositions (sélection) :

– « *Potential Tools n.4 : The Compass Plant* » - BIO 28 «Do you speak flower?» - Biennale de Design de Ljubljana (Slovénie) - Commissaire d'exposition : Alexandra Midal. (2025)

– « *Ce que le vent nous fait* » - A nos élans (exposition collective) - La Banque, Bethune - Installation en collaboration avec Léa Habourdin - Commissaire d'exposition : Léa Bismuth. (2023)

– « Cartographier les sols habités » - Exposition *Objectif Terre* - MUDAC (Musée cantonal de design et d'arts appliqués contemporains) de Lausanne - Commissaire d'exposition: Scott Longfellow et Jolanthe Kugler. (2023)

Missions (exemple) :

– Co-construction d’outils cartographiques pour les Ateliers LUMA (Arles- dans le cadre de leur projet de R&D pour un Design biorégional – (2023 pour S.O.C.)

Enseignement et recherches

Docteure du Muséum National d’Histoire Naturelle (Spécialité : écologie et conception) depuis 2024, ses recherches s’intéressent notamment à la relation au vivant et la façon dont celui-ci questionne les outils de conception et perturbe l’appréhension des territoires et les processus de projet. Après l’ESAD-Valenciennes et l’ENSCI Les Ateliers, elle enseigne désormais à l’école d’Art et Design de TALM-Angers en « Design d’espace et enjeux contemporains. »

IV.2.2 – Jérôme Pasquet

Historien du design, enseignant

Parcours professionnel

Après des études en école de commerce puis en histoire de l’art, Jérôme Pasquet travaille en affaires publiques internationales dans une fédération bancaire, puis au sein de galeries d’édition de design et comme archiviste au sein d’une bibliothèque de recherche. Il est membre-fondateur de Problemata, plateforme numérique dédiée à la diffusion de la recherche en histoire du design, et prépare actuellement une thèse monographique sur le designer italien Ettore Sottsass Jr.

Recherches

Ses recherches portent sur les rapports entre pratiques historiques et pratiques du design. A partir d’une remarque de Sottsass selon laquelle le design comme œuvre n’existe qu’une fois l’objet pris dans une performance, l’enjeu de la recherche est de faire de l’objet de design en tant qu’entité historique un prototype ouvrant des trajets vers la création d’œuvres dans de nouvelles situations. L’élaboration de dispositifs de mise en rapport entre l’entité historique et la situation présente s’appuie sur l’alliance des pratiques et des régimes discursifs propres à l’histoire de l’art en tant que science et des opérations techniques issues notamment de pratiques artistiques et expérimentales, et confère aux artefacts créés le rôle de témoins du savoir produit.

Enseignement

Il enseigne l’histoire et la théorie du design à l’ESAD TALM-Angers et à l’Institut Mines-Telecom, à Palaiseau.

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE L'EPFNA ET ESAD TALM
POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE EXPERIMENTATION PEDAGOGIQUE
SUR LE SITE DE LA MAISON-DIEU DE MONTMORILLON (86)**

ANNEES SCOLAIRES 2025-2026, 2026-2027 ET 2027-2028

Entre

L'Ecole Supérieure d'Art et de Design Tours-Angers-Le Mans (ESAD TALM), établissement public de coopération culturelle, dont le siège est au 72 rue Bressigny (Hôtel d'Ollone), 49100 ANGERS, identifiée au SIREN sous le numéro XXXXXXXXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXXXXX, représentée par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ci-après désignée « l'ESAD TALM »,
D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers Cedex identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS, représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé à cette fonction par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé dans cette fonction par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2025-XX en date du XX septembre 2025.

Ci-après désigné par « EPFNA »,
D'autre part.

PREAMBULE

L'EPFNA s'est rendu propriétaire en octobre 2022 de la Maison-Dieu de Montmorillon auprès du CHU de Poitiers, dans le cadre d'une convention partenariale avec l'Etat, le Département de Vienne, la Communauté de communes Vienne et Gartempe (CCVG) et la Ville de Montmorillon afin de permettre la valorisation de ce site patrimonial emblématique.

Après avoir mené les travaux de désamiantage et de curage des bâtiments durant le premier semestre 2024, l'EPFNA cherche désormais à mettre à profit le temps du portage foncier pour commencer à occuper le site, le faire revivre et développer sa notoriété.

En ce sens, la sollicitation de l'ESAD TALM pour pouvoir utiliser le site de la Maison-Dieu de Montmorillon comme support de formation dans le cadre d'un master a été accueillie favorablement par l'EPFNA.

L'ESAD TALM cherche en effet à développer une pédagogie expérimentale, ancrée dans les lieux, fondée sur l'immersion, la friction, la cohabitation. La Maison-Dieu, en tant que bâtiment inoccupé, à forte valeur symbolique, constitue donc un terrain exemplaire pour penser les usages futurs du patrimoine hors-programme. La mise à disposition de la Maison-Dieu devient une opportunité pour expérimenter une méthode alternative de requalification : non pas un projet sur le site, mais une transformation depuis le site.

L'occupation progressive de la Maison-Dieu s'étalera sur trois années scolaires, chacune conçue comme un cycle d'expérimentation articulant recherche, geste, activation et transmission. Pour cela, l'ESAD TALM prévoit d'organiser sur site une série de trois workshops par an suivis d'une Université d'été en juin, afin de conclure chaque année sur une restitution collective des expérimentations et enseignements.

À l'issue de chaque workshop, un livrable spécifique est formalisé : édition expérimentale, film court, dispositif activable ou installation in situ. Ce livrable ne vise pas une restitution immédiate auprès du public, mais constitue une trace opératoire du processus engagé, un jalon pour la mémoire du projet et une matière vive pour les universités d'été.

Les Universités d'été se dérouleront une fois par an, à la suite des workshops. Elles ont vocation à être des moments de rencontres, de partages et d'échanges autour des expériences menées au cours de l'année en s'appuyant sur les alliances tissées avec les acteurs du territoire. Ces Universités d'été feront du site de la Maison-Dieu à la fois un cadre et un acteur de la compréhension des évolutions du projet, de la diffusion des savoirs produits et de l'activation auprès du public des expériences menées sur et avec le site. Elles sont ainsi envisagées comme un dispositif de mise en rapport du public, des habitants et des partenaires avec le site.

L'expérimentation pédagogique proposée par l'ESAD TALM sort des usages habituels de l'établissement. Pour autant, l'EPFNA peut espérer en tirer certains bénéfices, en lien direct avec son intervention sur le site de la Maison-Dieu ou, de manière plus générale, pour enrichir ses réflexions et pratiques internes :

- Expérimentation d'une méthode de requalification fondée sur le lieu (notion d'habiter le lieu)
Contrairement aux logiques descendantes habituelles (études de programmation, AMO, appels à projets...), l'ESAD TALM propose une démarche ascendante en partant du lieu, de ses formes, de ses résistances, de sa temporalité, et en fait émerger, par l'usage et la recherche, des possibles d'avenir. Cette démarche favorise également la co-construction territoriale (habitants, étudiants, élus...).
- Visibilité publique, culturelle et territoriale montrant l'engagement de l'EPFNA dans une gestion inventive et attentive du patrimoine
Les cycles de travail incluent en effet des ateliers artistiques et techniques (design, son, scénographie, cartographie, artisanat), des événements ouverts au public local (universités d'été, expositions, performances) et une documentation continue des expérimentations (vidéos, graphismes, récits, publications).
- Création d'un écosystème local autour du site, utile pour envisager les suites à moyen et long terme en impliquant les habitants, les élus, les structures locales et les partenaires publics
En effet, la démarche réactive un attachement collectif au site, facilite l'ancrage d'usages partagés et prépare le terrain à une appropriation plus large ou à un portage futur (public, associatif, culturel).

Pour mener ses interventions, l'ESAD TALM se fixe un budget de 30 000 € par année scolaire qui permettrait de couvrir l'hébergement, la restauration, les déplacements, les intervenants, le matériel pédagogique et la logistique de l'Université d'été et sollicite une prise en charge financière par l'EPFNA de la moitié de ce

montant, soit 15 000 € par année scolaire, sur une période de trois années scolaires (2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028).

Budget annuel prévisionnel – Répartition par postes budgétaires

Postes budgétaires	Total annuel	ESAD TALM	EPFNA
Hébergement sur site (infrastructure légère ou tiers-lieux partagés)	4 000 €	2 000 €	2 000 €
Restauration étudiante (base 8 €/jour/personne)	7 000 €	3 500 €	3 500 €
Déplacement étudiant.es + encadrant.es	5 000 €	5 000 €	0 €
Matériel ateliers (workshops)	2 000 €	1 000 €	1 000 €
Assurance / documentation / communication	1 500 €	750 €	750 €
Intervenant.es extérieur.es / cachets / défraiement	3 500 €	2 500 €	1 000 €
Budget université d'été (sono, mobilier, etc.)	7 000 €	250 €	6 750 €
Total	30 000 €	15 000 €	15 000 €

Par délibération référencée **n°CA-2025-XX en date du XX septembre 2025**, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette aide financière et autorisé son Directeur général à conclure avec l'ESAD TALM la présente convention de partenariat.

Précision : L'occupation du site sera gérée directement par le Département de la Vienne qui bénéficie d'une convention de mise à disposition par l'EPFNA. Cette convention de mise à disposition prendra fin au jour de la signature de l'acte de vente du site au Département de la Vienne. A ce jour, l'échéance de rachat du site par la collectivité est fixée au 31 décembre 2027.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de partenariat a pour objet d'organiser les modalités du partenariat entre l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et l'École Supérieure d'Art et de Design Tours-Angers-Le Mans (ESAD TALM), dans le cadre d'une expérimentation pédagogique sur le site de la Maison-Dieu de Montmorillon, pour la période couvrant les trois prochaines années scolaires (soit 2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028).

Ce partenariat vise à permettre l'occupation partielle et temporaire du site de la Maison-Dieu par les étudiants et enseignants du Master B.A.D. (Beaux-Arts, Architecture et Design) de l'ESAD TALM, à des fins pédagogiques, expérimentales et culturelles.

ARTICLE 2 – DUREE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La présente convention de partenariat est conclue pour une durée de 1 an soit du 1^{er} septembre 2025 au 31 août 2026.

La convention de partenariat sera ensuite tacitement reconduite par périodes successives de 12 mois sans que sa durée totale n'excède 3 ans, sauf à ce que l'une des parties notifie sa décision de mettre fin à la convention de partenariat à l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois avant la date d'échéance.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE L'ESAD TALM

L'ESAD TALM s'engage à :

- Mettre en œuvre le programme pédagogique annexé aux présentes (Annexe 1), structuré autour de trois workshops par an et une université d'été annuelle ;
- Assurer l'encadrement pédagogique des étudiants présents sur site ;
- Respecter les règles de sécurité, d'usage et d'entretien du site, conformément aux prescriptions de l'EPFNA et du Département de la Vienne, qui gère l'occupation du site ;
- Produire des restitutions publiques annuelles valorisant les expérimentations menées sur site (expositions, éditions, films, performances...) ;
- Informer régulièrement l'EPFNA de l'évolution des travaux, des dates de présence et des productions.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE L'EPFNA

L'EPFNA s'engage à :

- Soutenir financièrement l'expérimentation pédagogique à hauteur de 15 000 € par an, sur une période de 3 ans maximum couvrant les trois prochaines années scolaires (soit 2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028), afin de contribuer aux frais liés à l'hébergement, à la logistique et aux micro-aménagements ;
- Verser l'aide financière dans un délai de TRENTE (30) Jours Ouvrés à compter de la sollicitation écrite (courrier) de l'ESAD TALM ;
- Faciliter les relations avec les acteurs locaux (collectivités, associations, institutions culturelles) ;
- Participer aux temps forts du projet (universités d'été, restitutions publiques, réunions de pilotage).

ARTICLE 5 – MODALITES DE VERSEMENT DE L'AIDE FINANCIERE ANNUELLE PAR L'EPFNA

Comme indiqué à l'article 4 plus avant, l'EPFNA versera une aide financière à l'ESAD TALM de 15 000 €/an (cf. *délibération référencée n°CA-2025-XX en date du XX septembre 2025*) pour la période couvrant les trois prochaines années scolaires (soit 2025-2026, 2026-2027 et 2027-2028).

L'aide financière globale de l'EPFNA au titre de la présente convention de partenariat est fixée à 45 000 € pour une durée qui ne pourra excéder 3 ans. Ce montant d'aide financière constitue un plafond non susceptible de révision.

L'aide financière annuelle sera versée, par l'EPFNA, chaque année soit en trois échéances successives (*à titre d'exemple : un premier versement de 15 000 € en octobre/novembre 2025, un second versement en septembre/octobre 2026 et un dernier versement en septembre/octobre 2027*) sur présentation :

- D'une sollicitation écrite de l'ESAD TALM à destination de l'EPFNA intégrant le budget et le programme prévisionnels pour l'année à venir ainsi que, le cas échéant, le bilan financier et le bilan d'activité de l'année précédente ;
- De la présente convention de partenariat signée par les parties et de ces avenants éventuels ;
- De la délibération référencée n°CA-2025-XX en date du XX septembre 2025.

ARTICLE 6 – INTERRUPTION ET RESTITUTION DE L'AIDE VERSEE

Dans l'hypothèse où l'ESAD TALM interromprait en cours d'année la mise en œuvre de l'expérimentation pédagogique prévue sur le site de la Maison-Dieu de Montmorillon alors elle devra impérativement en informer l'EPFNA par courrier et lui restituer dans les meilleurs délais la totalité de l'aide mentionnée à l'article 5 plus avant, qui lui aura été versée par l'EPFNA.

ARTICLE 7 – GOUVERNANCE ET SUIVI DU PARTENARIAT

Un comité de pilotage sera constitué, composé de représentants de l'EPFNA, de l'ESAD TALM et, le cas échéant, de partenaires associés. Il se réunira au moins une fois par an pour :

- Évaluer les avancées du projet ;
- Adapter les modalités si nécessaire ;
- Valider les dates de workshops et universités d'été ;
- Garantir la cohérence entre les objectifs pédagogiques et les conditions d'occupation du site.

ARTICLE 8 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les productions issues des workshops (films, éditions, installations, etc.) sont la propriété intellectuelle de leurs auteurs (étudiants et encadrants). L'EPFNA pourra, en accord avec l'ESAD TALM, utiliser certaines de ces productions pour valoriser le site, sous réserve du respect du droit moral des auteurs.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

L'ESAD TALM s'engage à souscrire toutes les assurances nécessaires couvrant les risques liés à l'activité de ses étudiants et enseignants sur le site (responsabilité civile, accidents, etc.).

ARTICLE 10 – RESILIATION DES PRESENTES

Dans l'hypothèse où l'ESAD TALM renoncerait à mettre en œuvre l'expérimentation pédagogique prévue sur le site de la Maison-Dieu de Montmorillon, dans les conditions ci-avant énoncées aux articles 2 et 3, alors elle devra impérativement en informer l'EPFNA par courrier et les présentes seront caduques de plein droit.

A compter de la réception de ce courrier ou de la constatation par l'EPFNA de l'inexécution de l'expérimentation pédagogique par l'ESAD TALM, l'EPFNA transmettra un courrier à l'ESAD TALM confirmant la résiliation des présentes.

ARTICLE 11 – AVENANT AUX PRESENTES

Aucune modification ni renonciation à l'une des stipulations des présentes ne sera effective sans un avenant écrit signé par chacune des parties. Cet avenant pourra résulter le cas échéant d'un échange de courriers des parties qui devra émaner d'une personne ayant qualité pour consentir pareil avenant.

ARTICLE 12 – LITIGES

Tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention fera l'objet d'une tentative de résolution amiable. À défaut, les tribunaux compétents seront ceux du ressort du siège de l'EPFNA.

ARTICLE 13 – DISPOSITIONS FINALES

Fait à Poitiers, le [date]

En deux exemplaires originaux, un pour chaque partie.

Pour l'EPFNA

Sylvain BRILLET

Directeur général

Pour l'ESAD TALM

Prénom NOM

Fonction

Annexe 1 : Note d'intervention du Master B.A.D.

Annexe 2 : Relevé d'Identité Bancaire de l'ESAD TALM

Annexe 3 : Délibération référencée n°CA-2025-XX en date du XX septembre 2025