



**PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°R75-2025-307**

PUBLIÉ LE 11 DÉCEMBRE 2025

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2025-11-28-00013 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration du vendredi 28 novembre 2025 délibérations

CA-2025-081 à CA-2025-099 et CA-2025-127 (192 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-11-28-00013

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Conseil d'Administration du vendredi 28 novembre
2025 délibérations CA-2025-081 à CA-2025-099 et
CA-2025-127

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-127

Fixation du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) 2026

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°n°CA-2025-34 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 Code Général des Impôts,

Vu la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, en particulier son article 16,

Vu la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021, en particulier ses articles 29 et 82,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention approuvé le 24 novembre 2022 par délibération n° CA-2022-053,

Vu le rapport présenté par le Directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- ✓ Fixe le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement 2026 pour l'EPFNA à 23 904 500 € brut, soit 21 930 734 € net de frais d'assiette et de recouvrement ;
- ✓ Précise que ce produit ne comprend pas :
 - La dotation de l'Etat correspondant au montant versé à l'EPF Nouvelle Aquitaine au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe d'habitation sur les résidences principales en application du H. du V de l'article 16 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 ;

- La dotation de l'Etat correspondant à la moitié du montant versé à l'EPF Nouvelle Aquitaine au titre du produit de la taxe spéciale d'équipement réparti, en 2020, entre les personnes assujetties à la taxe foncière sur les propriétés bâties et celles assujetties à la cotisation foncière des entreprises, pour les locaux évalués selon les dispositions de l'article 1499 du code général des impôts, en application du 1. du B du III de l'article 29 de la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.
- ✓ Demande au directeur général ou à son représentant de solliciter les services fiscaux pour assurer le versement de la taxe, telle que fixée au premier alinéa, par douzième.

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

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

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-081

Autorisation d'ouverture d'une ligne de trésorerie pour l'année 2026

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°n°CA-2025-34 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 projet de Budget Initial 2026,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

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

- D'autoriser le directeur général à solliciter une ligne de trésorerie, selon les besoins, dans la limite des crédits inscrits, soit 2 000 000 € au titre de l'année 2026 et à signer tout document nécessaire à sa mise en place après avis de la Contrôleuse Générale Economique et Financier.

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 082

Vote du Budget Initial 2026

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°n°CA-2025-34 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 les articles 175 3°, 176 et 177 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 18 juillet 2025 relatif aux règles budgétaires des organismes,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

Article 1 :

Le conseil d'administration vote les prévisions budgétaires suivantes :

- Niveau d'emploi prévisionnel :
 - 75 ETPT dont 75 ETPT hors plafond d'emplois législatif

- Compte de résultat prévisionnel :
 - 5 675 000 € de charges de personnel
 - 68 255 000 € de charges de fonctionnement
 - 3 294 835 € de charges d'intervention
 - 102 198 506 € de produits
 - 24 973 671 € de résultat patrimonial

- Etat prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale :
 - 24 403 431 € de capacité d'autofinancement
 - 2 230 000 € d'emplois
 - 2 000 000 € de ressources
 - 24 173 431 € de variation de fonds de roulement (augmentation)

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

Article 2 :

Les tableaux de présentation des emplois et de la situation patrimoniale sont annexés à la présente délibération.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

BUDGET INITIAL 2026

L'année 2025 s'achève sur un bilan contrasté

En Nouvelle-Aquitaine, le marché immobilier reste marqué par une reprise encore fragile dans un contexte économique et réglementaire contraint. Après une période de forte contraction, notamment dans la construction de logements individuels, les mises en chantier ont atteint un niveau historiquement bas. Si une reprise progressive est espérée d'ici la fin de l'année 2025, l'inertie du secteur continuera de produire des effets négatifs à court terme.

L'Union régionale HLM Nouvelle-Aquitaine a toutefois salué, début 2025, les 10 600 autorisations de programmation enregistrées en 2024, un record depuis 2017. Ce dynamisme ne suffit cependant pas à résorber la forte tension sur la demande, avec 183 000 demandes de logements sociaux recensées, dont 71 000 en Gironde (dont 52 000 à Bordeaux). La crise du logement demeure alimentée par un contexte financier défavorable et une réglementation de plus en plus contraignante pour les bailleurs.

Sur le marché de l'ancien, les offices notariaux observent un léger regain d'activité, davantage visible dans les avant-contrats que dans les ventes effectivement conclues. Cette reprise partielle s'explique notamment par l'anticipation de la hausse des droits de mutation votée dans de nombreux départements, mais aussi par la détente monétaire initiée par la Banque centrale européenne et la baisse progressive des taux d'intérêt, qui ont permis un redémarrage de la demande.

Toutefois, la correction des prix observée jusqu'à présent n'a pas suffi à relancer significativement le marché, et les volumes de transactions restent en deçà des niveaux d'avant-crise.

Après trois années marquées par les fortes tensions induites par la remontée des taux d'intérêt, le marché immobilier français semble amorcer une phase de stabilisation. Toutefois, la reprise demeure modérée et en deçà des anticipations, freinée par un contexte économique encore incertain et une instabilité politique. À l'heure où l'année 2025 s'achève sur un bilan contrasté, se pose désormais la question des perspectives pour 2026.

Les perspectives pour 2026

Malgré ces signaux positifs, la reprise demeure inégale et fragile. Les établissements bancaires maintiennent une politique de crédit prudente, favorisant les emprunteurs les plus solvables, tandis que certaines zones – notamment rurales ou de villes moyennes – peinent à retrouver de la fluidité. À l'inverse, les grandes métropoles et les zones littorales bénéficient d'un regain d'activité.

En 2026, le marché immobilier évoluera dans un climat d'incertitude, marqué par l'instabilité politique, une dette publique élevée et l'absence de cap clair sur le logement, autant de facteurs pouvant freiner la reprise.

En outre, la perspective des élections municipales de 2026 pourrait engendrer un ralentissement dans le traitement de certains dossiers, en particulier ceux nécessitant des arbitrages locaux. En période préélectorale, la prudence des exécutifs locaux et la réorientation temporaire des priorités politiques risquent de retarder la mise en œuvre de certains projets structurants.

Enfin et selon les premières mesures envisagées dans le cadre du projet de loi de finances pour 2026, un effort financier à hauteur de 4,6 milliards d'euros, selon le gouvernement, sera demandé aux collectivités locales. Cela devrait réduire une nouvelle fois leur capacité d'investissement et, par conséquent, leur aptitude à mener à bien les projets pour lesquels l'établissement a été missionné.

En dépit d'une conjoncture économique et politique contrastée, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine entend maintenir, sur l'année 2026, une activité soutenue en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant au mieux les territoires.

Vers un cadre budgétaire qui évolue au 1^{er} janvier 2026

Depuis 2016, le budget de l'EPFNA est présenté selon les normes de comptabilité budgétaire applicables aux organismes publics, avec pour objectif d'évaluer sa soutenabilité financière, c'est-à-dire sa capacité à proposer une programmation budgétaire permettant de respecter ses engagements. Cette approche introduit la pluri-annualité de la programmation ainsi que le pilotage par le solde budgétaire (*différence entre encaissements et décaissements*) et par la trésorerie.

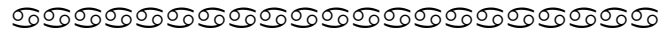
L'approche budgétaire visait donc à garantir que l'organisme disposera des flux de trésorerie nécessaires pour mettre en œuvre sa programmation budgétaire. Elle se distingue de l'analyse pure du résultat comptable ou du fonds de roulement, qui ne fournissent que des informations complémentaires pour évaluer la soutenabilité du budget.

Par décret n°2025-242 du 17 mars 2025 relatif aux établissements publics fonciers de l'Etat, aux établissements publics d'aménagement et aux établissements publics fonciers et d'aménagement de l'Etat, l'EPFNA doit présenter son budget (*ainsi que son compte financier*) selon les normes applicables aux organismes **non** soumis à la comptabilité budgétaire. Cette approche repose sur non plus une double comptabilité (*budgétaire et comptabilité générale*), mais seulement sur une comptabilité générale en application des normes comptables en vigueur. Ce basculement vise à adapter le régime budgétaire de l'établissement, soumis à la comptabilité publique, dont le modèle économique est fondé sur le développement d'une activité commerciale, impliquant un pilotage par la marge. Ce nouveau régime se caractérise par :

- ✓ L'absence de limitativité des crédits en cohérence avec un pilotage par le résultat (objectif de réaliser une marge supposant de ne pas contraindre la dépense)
- ✓ L'absence de plafond d'emplois et de DPGCEP (sauf pour les opérateurs de l'Etat)
- ✓ L'absence d'autorisations d'engagement (AE) et de crédits de paiement (CP)
- ✓ La présentation et suivi détaillés des crédits par destination enjeu majeur du modèle de gestion GBCP :
 - ❖ Une lecture stratégique du budget moyens financiers mis en œuvre pour la réalisation des objectifs de politiques publiques,
 - ❖ Un dialogue de gestion au sein de l'organisme et avec les tutelles plus dense,
 - ❖ Une lecture du budget plus aisée pour des non-initiés.

Le système d'information financier a démontré sa capacité d'adaptation, permettant une mise en œuvre efficace du nouveau cadre budgétaire et assurant la continuité, la fiabilité et la conformité du traitement des opérations en hors comptabilité budgétaire.

Le vote du budget est présenté par nature de dépenses (*personnel, fonctionnement, investissement*) en droits constatés et non limitatifs. De même, les recettes sont présentées en droits constatés c'est-à-dire en encaissements prévus sur l'année selon une nomenclature par nature (*subventions de l'Etat, fiscalité affectée, autres subventions, autres produits*).

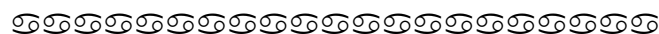


Ce budget 2026 s'inscrit dans la continuité des orientations et actions de l'établissement déterminées dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 approuvé lors du conseil d'administration du 24 novembre 2022. Pour mémoire le PPI est le document socle qui donne une visibilité sur les futures actions de l'établissement pour les cinq années, ainsi que celui des territoires, en proposant plus que jamais des solutions concrètes pour répondre aux enjeux de demain et à la diversité des enjeux locaux, tout en préservant la ressource foncière et en accompagnant au mieux les territoires.

Ainsi, le présent rapport présente le projet de budget initial 2026 selon la nomenclature décrite plus avant. Le dossier de présentation du budget initial comprend les tableaux suivants :

- Tableau 1 : présentation des emplois (*pour vote de l'organe délibérant*) ;
- Tableau 2 : compte de résultat prévisionnel et un état prévisionnel de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés (*pour vote de l'organe délibérant*). Il décrit l'activité courante de l'organisme pour l'exercice considéré. Il regroupe l'ensemble des opérations ayant une incidence sur le résultat comptable ou patrimonial de l'exercice, à savoir l'intégralité des produits (comptes de classe 7) et des charges (comptes de classe 6) de l'organisme ;
- Tableau 3 : budget par destination (*obligatoire*) et par origine (*facultatif*) (*pour information de l'organe délibérant*) ;
- Tableau 4 : opérations pour compte de tiers (*pour information de l'organe délibérant*) ;
- Tableau 5 : plan de trésorerie (*pour information de l'organe délibérant*) ;
- Tableau 6 : opérations pluriannuelles (*prévisions*) (*pour information de l'organe délibérant*).

Le budget initial 2026 pourra faire l'objet d'un ou plusieurs budgets rectificatifs au cours de l'exercice 2026 pour permettre d'ajuster la prévision au plus près de l'exécution s'agissant notamment et surtout des dépenses et recettes liées à l'activité foncière.



A- LES RECETTES DE L'ETABLISSEMENT

Les prévisions de recettes de l'exercice sont présentées, pour vote de l'organe délibérant, selon une nomenclature par nature se subdivisant en :

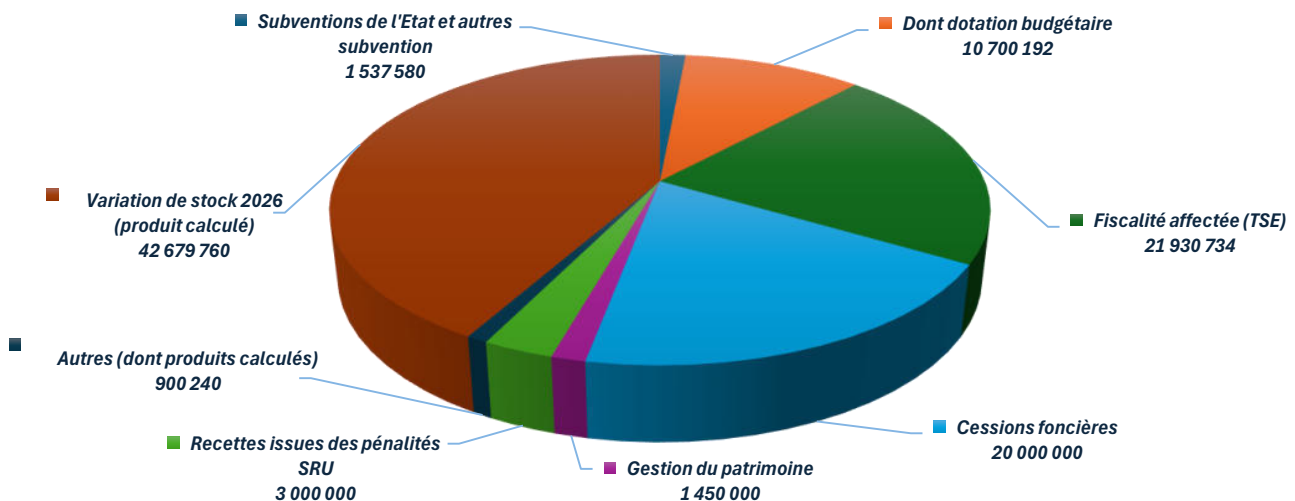
- ✓ Fiscalité affectée, recouvrant les impôts et taxes dont le produit est affecté à l'organisme ;
- ✓ Subventions de l'Etat, recouvrant les subventions pour charges de service public versées aux opérateurs pour couvrir tout ou partie de leurs charges d'exploitation consécutives à l'exécution de politiques publiques confiées par l'Etat ainsi que les autres subventions en provenance de l'Etat (transferts, intervention) ;
- ✓ Autres subventions, recouvrant les subventions en provenance de personnes publiques autres que celle précédemment citées (sécurité sociale, collectivités territoriales, Union européenne, etc.) ;

- ✓ Autres produits, recouvrant la vente de produits ou de prestations à destination de personnes privées ou publiques (y compris l'Etat), les droits d'entrée, les produits financiers, les mécénats, la taxe d'apprentissage, les frais de scolarité, etc.

Les recettes détaillées ci-après permettent à l'établissement d'engager des dépenses de fonctionnement et d'investissement et de financer les interventions foncières. Dans un contexte économique et politique contrasté, dans la perspective d'un projet de loi de finances 2026 contenant plusieurs mesures d'économies qui impacteront directement les collectivités locales et a contrario de quelques signaux positifs laissant présager une reprise du marché du crédit immobilier, l'établissement entend maintenir son rôle contracyclique en conservant son niveau d'intervention foncière pour répondre aux enjeux de demain en matière de logement.

Les recettes présentées ci-après dans le compte de résultat prévisionnel sont estimées à 102 M€. Elles comprennent notamment le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), la dotation de l'État et les produits liés au cœur de métier de l'établissement, à savoir les cessions foncières. Elles intègrent également les produits issus du fonds de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU). Enfin, contrairement au précédent cadre budgétaire, ces recettes tiennent compte de la variation de stock, enregistrée comme une charge calculée ayant un impact direct sur le résultat patrimonial.

Compte de résultat prévisionnel 2026 - Répartition des produits



1 - Fiscalité affectée - la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)

Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est voté chaque année par le conseil d'administration dans la limite d'un montant plafond annuel déterminé en Loi de Finances Initiale. Le Projet de Loi de Finances (PLF) pour l'année 2026 prévoit, à ce stade, un plafond de TSE pour l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à 23 904 500 € brut, soit un produit net attendu de **21 930 734 €** après déduction des frais de recouvrement.

Conformément aux dispositions du BOI-IF-AUT-70 IF – Taxes et prélèvements additionnels aux impôts fonciers – Taxes spéciales d'équipement, en date du 19 juin 2024, « pour [...] les EPF de l'État, la somme du produit de la taxe et des montants respectifs des dotations versées par l'État [...] ne peut dépasser un plafond fixé à 20 € par habitant résidant dans leur périmètre ».

Ainsi, la TSE par habitant demeure stable pour s'établir à 4 € par habitant (source : Insee, Recensement de la population – Estimations de population au 1^{er} janvier 2025, données provisoires).

Il est à noter que la Direction départementale des finances publiques de la Vienne a informé l'EPFNA qu'à partir de l'année 2025, l'établissement ne percevra plus de rôles supplémentaires, conformément aux orientations définies par la Direction du Budget.

Par ailleurs, la Direction du Budget a récemment été sollicitée par la Direction générale des finances publiques afin que l'ensemble des établissements publics fonciers de l'État procèdent à une harmonisation de leurs pratiques en matière de calcul des frais de gestion. Dans cette optique, et à compter du projet de loi de finances (PLF) pour 2026, l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine appliquera une déduction de 9 % sur le plafond de la TSE fixé en PLF, selon la formule suivante : $\text{Plafond} / 1,09$, permettant de déterminer le montant de TSE net de frais de gestion à percevoir.

2 - Subventions de l'Etat et autres subventions

a - La dotation budgétaire de l'Etat

Il avait été décidé initialement, par un précédent gouvernement, de mettre en place le même mécanisme de compensation que celui décidé pour la Taxe d'Habitation ne générant ainsi aucun report sur les autres redevables. Aussi, le principe d'une compensation à l'euro près par le budget général de l'Etat a été acté par l'article 16 de la loi de finances pour 2020, qui reste a priori inchangé au Projet de Loi de Finances 2026.

Pour maintenir une activité foncière soutenue, la dotation budgétaire présentée au budget initial 2026 demeure inchangée comparée à celle perçue en 2025 soit **10 700 192 €** (idem PPI).

Ce qui conduirait à voter un produit de fiscalité, TSE et de dotation budgétaire de l'Etat, de l'ordre de 32.63 M€ net contre 32.31 € net en 2025.

b - Les autres subventions

Les autres subventions à percevoir sont programmées hauteur de **1 537 580 €** et permettront de financer le recyclage des friches ou la transformation du foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités.

L'EPF de Nouvelle Aquitaine déploie depuis maintenant quelques années une véritable politique en matière de recherche de financement agissant en tant que véritable levier au service de nos territoires. Plusieurs projets ont fait l'objet d'une obtention de financement dans le cadre des dispositifs « fonds friches » (recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé) et « fonds vert » permettant ainsi d'accélérer la transition écologique dans nos territoires.

Plusieurs dossiers devraient trouver leur issue en 2026 dont notamment :

- ✓ Le projet de réhabilitation de la friche "Ilot Bourbarraud", située à **Bergerac** (Dordogne – 24), bénéficie d'un financement dans le cadre du "Fonds friches – Volet recyclage foncier", pour lequel une subvention d'environ 237 K€ est attendue. L'ilot Bourbarraud situé en cœur de ville le long de l'artère commerciale de la Grand 'Rue est constitué de bâtis anciens dégradés, de ruines et terrains issus d'une ancienne démolition. La ville de Bergerac a engagé avec l'EPF la maîtrise foncière de cet îlot dans la perspective d'y mener une opération de recyclage foncier. Dans le cadre de ses missions, l'EPF a mené les acquisitions foncières et portera les démolitions.
- ✓ Dans le cadre du Fonds vert, l'établissement a déposé un dossier de candidature pour le projet « Site ICPE Lafarge à **la Couronne** » au titre de la mesure « recyclage foncier ». Le projet ayant été retenu à hauteur de 400 K€, l'établissement entend percevoir sur 2026 un acompte de 280 K€.
- ✓ Dans le cadre du Fonds vert au titre de la mesure « recyclage foncier », l'établissement a déposé un dossier de candidature pour le projet de l'Hôtel des voyageurs à **Eyrans** (Gironde – 33). Ce projet, subventionné à hauteur de 355 K€, va contribuer à développer l'offre de logements locatifs sociaux et l'offre commerciale dans une zone déjà urbanisée de la commune d'Eyrans. Il s'inscrit ainsi dans une logique de limitation de la consommation d'espace et participe à la requalification d'un emplacement stratégique aujourd'hui

délaissé. Il participera à la redynamisation de la commune, à la requalification d'un bâti vacant et vétuste mais dont les façades portent une histoire et un intérêt patrimonial et architectural. Il contribuera également à la réduction des mobilités en améliorant l'offre commerciale à proximité des zones résidentielles.

- ✓ Dans le cadre du Fonds vert au titre de la mesure « recyclage foncier », l'établissement a déposé un dossier de candidature relative au projet du 52 avenue de la République sur la combe de **Saint-Ciers-sur-Gironde**. Ce projet sera subventionné à hauteur de 167 K€. La combe de Saint-Ciers-sur-Gironde a engagé avec l'EPF un portage foncier de la parcelle adressée au 52 avenue de la République, en vue de reconvertir l'immeuble sur rue, resté vacant depuis plusieurs années. Cette parcelle comporte également à l'arrière deux anciens bâtiments agricoles en ruine. Il s'agit d'un bon gisement pour accueillir de nouveaux logements et un service afin de conserver une activité en rez-de-chaussée sur rue. Le projet consiste donc à refaire vivre le bâtiment sur rue (via un projet de réhabilitation ou démolition-reconstruction) pour accueillir un service en rez-de-chaussée côté rue, et des appartements aux étages, accessible depuis l'intérieur de la parcelle. Afin d'optimiser le foncier, trois petites parcelles de maisons individuelles mitoyennes viendraient compléter l'offre d'habitat au sud du terrain.
- ✓ La convention de financement signée dans le cadre des mesures foncières prévues par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SIGAP ouest à Niort fera l'objet d'un 5^{ème} appel de fonds en 2026 qui serait potentiellement de l'ordre de 294 K€.

3 - Autres produits

a - Les cessions foncières

Les cessions foncières prévues pour l'exercice 2026 sont évaluées à hauteur de 20 M€, montant intégrant les minorations foncières appliquées en déduction du prix de rétrocession. Cette estimation traduit une diminution de 5,31 M€ par rapport au budget rectificatif 2025, marquant un repli significatif de l'activité de cession. Cette évolution s'inscrit dans un contexte conjoncturel et institutionnel complexe. En effet, l'année 2026 sera marquée par :

- ❖ le cycle électoral municipal, traditionnellement associé à un ralentissement des dynamiques d'aménagement et de commercialisation des opérations foncières ;
- ❖ de nombreuses incertitudes opérationnelles, liées à la fois aux délais de montage des projets, aux procédures administratives et à la maturité variable des opérations inscrites au programme ;
- ❖ une conjoncture économique et immobilière toujours dégradée ;
- ❖ les mesures budgétaires et fiscales prévues dans le Projet de Loi de Finances 2026 (PLF2026), susceptibles d'affecter la capacité des opérateurs publics et privés à mobiliser le foncier ;
- ❖ enfin, les impacts concrets de plusieurs recours contentieux visant des autorisations d'urbanisme, ainsi que la hausse des coûts de travaux sur certains programmes, qui pèsent directement sur le calendrier et la rentabilité des cessions ;
- ❖ l'absence de rachat de foncier par l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et porté par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle multisites d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN Bordeaux Euratlantique portant sur la requalification de plusieurs secteurs.

Dans ce contexte, le niveau des recettes provenant des cessions foncières pourrait connaître des variations, à la hausse comme à la baisse, ce qui impose une vigilance particulière dans la gestion et, si nécessaire, des ajustements au cours de l'exercice.

Pour mémoire, une rotation dynamique du stock foncier constitue un levier essentiel de soutenabilité du modèle économique de l'établissement. En effet, les recettes issues des cessions foncières contribuent directement à l'alimentation du fonds de roulement, lequel permet de financer les nouvelles interventions foncières tout en limitant le recours à l'emprunt et en préservant l'équilibre financier global.

Voici la liste des cessions dont la réalisation est envisagée pour 2026 :

✓ **Royan – Ilot Saint Pierre**

La commune de Royan est sortie de la carence SRU pour le triennal 2023-2025. Elle reste néanmoins déficitaire en logements sociaux et a un objectif de production de 427 logements pour 1 711 manquants. La ville de Royan mène une politique volontariste de production de logements sociaux depuis plusieurs années et notamment avec l'intervention de l'EPFNA en maîtrise foncier sur un bien situé ilot Saint-Pierre. A la suite d'une consultation d'opérateurs menée en 2021, un groupement d'opérateurs a été retenu pour la réalisation de 200 logements dont 120 LLS et 80 LLI. Le groupement a obtenu son permis de construire purgé de tout recours. L'ancien promoteur, rencontrant des difficultés structurelles, ne peut plus porter ce projet et à besoin de s'associer à un Co-promoteur. Dans le même temps, une société d'économie mixte, autre membre du groupement, a besoin de retrouver de la trésorerie et a cédé l'intégralité de ses parts de la société de projet. Plusieurs pistes d'optimisation ont été recherchées pour réduire le déficit de l'opération, lié à l'augmentation des coûts des travaux et à la réduction des prix de vente libre et sociaux. La Ville a accepté de réduire son prix de vente et l'EPFNA a préalablement fait approuver une minoration SRU.

✓ **Saint Palais sur Mer – Avenue de Bernezac**

L'opération « Avenue de Bernezac » porte sur un périmètre d'environ 0,8 hectare, intégralement maîtrisé. Elle comprend cinq propriétés, toutes acquises. Le site est couvert par une OAP inscrite dans le PLU qui fixe la densité à 40 logements/ha, avec un objectif minimal de 65 % de logements locatifs sociaux. À l'issue d'une consultation opérateur lancée en mai 2022, la commune de Saint-Palais-sur-Mer a retenu le projet d'un opérateur, proposant initialement la réalisation de 31 logements. Une promesse de vente d'une durée de 18 mois a été conclue. Le calendrier de l'opération a été décalé en raison de la réalisation d'une étude environnementale « quatre saisons » conduite par l'opérateur au vu des enjeux environnementaux du site. Cette étude a permis de définir des mesures d'évitement des zones à enjeux. En conséquence, la promesse de vente a été prorogée par avenant jusqu'en novembre 2025. Le projet prévoit désormais 36 logements, dont 24 logements sociaux. Le bilan financier de l'opération présente un déficit estimé à 400 000 €. L'EPFNA intervient via une minoration foncière SRU voté en 2018. Le 15 mai 2025, le conseil municipal de saint palais a délibéré en faveur de l'octroi d'une subvention d'équilibre d'un montant de 200 000€ au profit de l'opérateur désigné pour la réalisation du projet Bernezac. Le permis de construire a été obtenu le 30 octobre dernier.

✓ **Sainte-Foy-la-Grande – rue Frères Reclus**

Les immeubles ont été acquis par l'EPFNA dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-040 d'action foncière. Cette opération vise en la revitalisation du centre-bourg de Sainte-Foy-la-Grande en partenariat avec la commune. L'intervention porte notamment sur l'immeuble dit « Aubert », pour lequel une opération immobilière est prévue afin de développer des commerces et des logements. Il est envisagé de céder cet immeuble à un opérateur d'ici début 2026, conformément aux objectifs de redynamisation urbaine et économique de la commune.

Cette initiative s'inscrit pleinement dans la stratégie communale de développement, qui s'appuie sur plusieurs dispositifs et actions visant à renforcer le logement et le commerce. Parmi ceux-ci figurent la poursuite des OPAH et des actions de renouvellement urbain, avec des opérations phares telles que l'ORI THIRORI pour la période 2023-2028.

Par ailleurs, la commune met en œuvre des subventions destinées à la rénovation des façades et des menuiseries, et a instauré un permis de louer sur le périmètre de la Bastide afin de lutter contre la vacance et de favoriser la qualité du parc immobilier. Des actions ciblées sont également conduites pour soutenir les copropriétés issues de dispositifs de défiscalisation et réduire le taux de logements vacants.

Dans le cadre du label Petite Ville de Demain, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) constitue un appui complémentaire à la stratégie de redynamisation engagée depuis 2020. Elle vise à soutenir le commerce local à

travers la présence d'un manager de centre-ville et l'organisation d'animations, ainsi que des projets structurants tels que la création d'une école maternelle et la requalification des espaces publics.

Enfin, cette politique s'inscrit dans une dynamique territoriale plus large avec l'élaboration d'un contrat de mixité sociale à l'échelle du Pays Foyen, visant à renforcer la cohésion sociale et l'attractivité du territoire tout en accompagnant le développement urbain et commercial de Sainte-Foy-la-Grande.

✓ **Châtelailon-Plage – Lotissement jardin**

Ce site de projet est ciblé pour la réalisation d'un programme immobilier de logements, comprenant du logement locatif social. Pour se faire, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 16 des 17 parcelles que compte le périmètre. La 17^{ème} appartient à la mairie de Châtelailon-Plage. La plupart des biens ont été acquis par voie d'expropriation, il reste trois prises de possession à effectuer pour terminer la maîtrise foncière de l'ilot urbain. Suite à consultation, un promoteur associé à un bailleur social s'est positionné pour l'acquisition d'un ténement foncier pour y réaliser une opération immobilière d'environ 50 logements sur 1.4 hectares. L'analyse des offres est en cours.

✓ **Pessac - Compostelle**

La résidence Compostelle est une copropriété d'environ 500 copropriétaires datant des années 70. Elle doit aujourd'hui subir de lourds travaux de rénovation. Pour financer ces travaux, la copropriété a décidé de mettre en vente, en 2019, des terrains lui appartenant (parcelles DI 172 et DI 258). Une consultation pour la vente des terrains a été lancée par la copropriété en 2019. Eiffage Immobilier et Clairsienne ont été désignés lauréats de la consultation lors de l'assemblée générale de décembre 2022. Dans un contexte économique fortement contraint, afin de sécuriser l'opération envisagée et de permettre son aboutissement de la manière la plus efficiente, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) s'est donc proposé pour se porter acquéreur des parties communes nécessaires à la réalisation de ce projet.

L'établissement s'est porté acquéreur des biens, conformément à sa mission de portage foncier, et le groupement originaire d'opérateurs constitué de la société EIFFAGE et de la société CLAIRSIENNE restera le bénéficiaire final ; en parallèle de la régularisation de la promesse de vente d'acquisition auprès de la copropriété, deux promesses de revente seront régularisées, l'une au profit de la société Clairsienne, l'autre au profit de la société Eiffage. Le projet du groupement prévoit la réalisation de 13 318 m² d'habitation et de 485 m² de bureaux :

- 160 logements étudiants, 72 logements libres, 64 logements locatifs sociaux (PLUS, PLS, PLAI), 23 logements locatifs intermédiaires (LLI) et 24 logements en accession sociale PSLA ;
- 5 locaux d'activités en pied d'immeuble ;
- 227 places de stationnement, dont 122 en semi-enterré ou sous-sol.

Chaque obligation stipulée à la charge de l'EPF dans la promesse de vente d'acquisition au titre de la réalisation du projet, des autorisations d'urbanisme et de l'entretien du terrain sera transmise audit groupement final par le biais des promesses concomitantes, de telle sorte qu'aucune de ces obligations ne seront pas réalisées directement par l'EPF.

✓ **Roulet-Saint-Estèphe – Rue nationale**

L'intervention de l'EPFNA vise à assister la commune dans la conduite d'une politique foncière visant à développer l'offre en logement en s'attachant tout particulièrement à la reconquête de la centralité urbaine et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. La commune de Roulet-Saint-Estèphe étant concernée par les objectifs de la loi SRU, la volonté affichée est notamment de permettre le développement d'une offre en logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, cette emprise foncière avait été identifiée comme stratégique pour mener cette politique foncière. Ainsi, l'EPFNA s'est porté acquéreur de ce ténement foncier, constitué d'une friche urbaine, composé de quatre parcelles d'une surface globale de 2 792 m² pour 483 000 € HT. Une fois l'acquisition foncière réalisée, l'EPFNA a mené de lourds travaux de démolition et de dépollution sur l'emprise. Aujourd'hui, le seul bâti restant est une maison à usage d'habitation située rue nationale. Après une consultation d'opérateurs, un opérateur a été retenu pour la requalification du ténement foncier en vue du développement d'un projet incluant offre en

logements locatifs sociaux et offre en commerces/services. Un premier projet avait été entrepris en 2022 par ce même groupe. Seulement, au regard de la hausse du coût de construction notamment, ce projet immobilier a, par la suite, été optimisé à la demande de l'EPFNA et avec l'accord de la commune en développant significativement la densité de l'opération. Ainsi, le projet comprend aujourd'hui la construction de 38 logements locatifs sociaux, environ 6 commerces et 1 maison médicale, sur une partie des parcelles acquises par l'EPFNA, ainsi que sur des parcelles communales. Il s'agit d'un projet structurant pour redynamiser le centre-bourg avec l'arrivée de nouveaux habitants et l'installation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également la résorption d'une friche complexe en cœur de bourg.

✓ **Tonnay-Charente - Fontèsèche**

La commune de Tonnay-Charente comptait, au 1^{er} janvier 2022, un taux de logements locatifs sociaux de 7,91 %. Au cours de la période triennale 2020-2022, elle a atteint 50 % de son objectif de production de logements sociaux. Malgré ces efforts, le préfet de la Charente-Maritime a, par arrêté du 17 novembre 2023, déclaré la commune en situation de carence au titre de la loi SRU. La ville de Tonnay-Charente mène une politique volontariste de production de logements sociaux depuis plusieurs années et notamment avec l'intervention de l'EPFNA en maîtrise foncière des biens ci-dessus. L'EPFNA a procédé à l'acquisition par voie de préemption de 3 parcelles en janvier 2023 et par voie amiable les parcelles voisines situées sise au 16 rue de Fontèsèche. À la suite d'une consultation d'opérateurs menée en 2023, aboutissant en novembre à la réception de quatre propositions pour la réalisation de 30 à 34 logements. Le projet d'un opérateur a retenu l'attention de la commune qui a validé le choix de l'opérateur avec lequel un compromis de vente a été signé avec l'EPFNA. Le projet prévoit la construction de 30 logements entièrement destinés au locatif social, renforçant ainsi l'offre de logements sociaux sur le territoire.

✓ **Arvert – Les Moulinades**

La commune d'Arvert, 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. L'EPFNA a acquis par voie de préemption le 24 mars 2023, 2 parcelles. À la suite d'une consultation d'opérateurs sur ces fonciers, le projet présenté par un promoteur a retenu l'attention de la commune. Le projet initial de l'opérateur prévoyait 46 logements dont 36 LLS. A la suite d'une recherche d'optimisation foncière et financière, l'opérateur a revu son projet avec 50 logements dont 40 LLS et 10 logements en BRS qui a fait l'objet d'une PSV au mois de février 2025. Les difficultés de commercialisation du BRS par le bailleur social sur la commune d'Arvert a amené l'opérateur à revoir le projet. Les 10 logements en BRS sont donc supprimés pour créer en contrepartie 4 LLS supplémentaires et 6 PSLA. Il s'agit donc toujours d'un projet de logements 100% sociaux au cœur du bourg d'Arvert.

b - La gestion du patrimoine

Enfin et dans le cadre de son activité de portage foncier, l'établissement assure la gestion locative de ces biens consistant à mettre temporairement ces derniers à disposition d'un tiers contre une contrepartie financière (loyer, redevance) ayant pour but :

- ❖ D'optimiser l'utilisation du patrimoine en attendant une cession future ou un projet d'aménagement,
- ❖ De générer des revenus pour financer l'entretien, la sécurisation et de nouvelles acquisitions,
- ❖ D'accompagner des projets temporaires (activités économiques, installations provisoires, jardins partagés, parkings).

Cette recette, qui vient en déduction des futurs prix de vente pour les opérations concernées, a été évaluée à 1.45 M€ au titre de 2026.

c - Les recettes SRU

L'article 55 de la loi SRU oblige les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) qui appartiennent à des agglomérations ou des intercommunalités de plus de 50 000 habitants

comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à disposer au moins, au sein de leur parc de résidences principales, de :

- ✓ 25% de logements sociaux ;
- ✓ 20% de logements sociaux dans les territoires moins tendus.

Hors de ces territoires, les communes de plus de 15 000 habitants qui connaissent une croissance démographique de plus de 5% et justifient d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat ont l'obligation de proposer au moins 20% de logements sociaux. En cas d'absence de résultats relatifs à cette obligation, l'Etat sanctionne les collectivités déficitaires qui doivent payer une pénalité dont l'objectif est de participer au financement de logements sociaux.

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

Conformément à la maquette financière du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2023-2027 approuvé lors du conseil d'administration du 24 novembre 2022 et tenant compte des incertitudes quant aux communes qui pourraient être déficitaires en 2026, l'établissement prévoit une recette budgétaire de 3 M€ qui viendra alimenter le fonds SRU. Ce dernier a très largement évolué en 2024 pour permettre de mieux mobiliser le fonds dans un contexte de crise de l'immobilier qui touche notamment les organismes de logement sociaux dans un rôle contracyclique de l'EPFNA et ce afin de débloquer un maximum de projets de logements autorisés, avec un objectif de démarrage des travaux en 2024 et 2025.

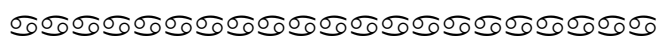
d – La variation de stock (produit calculé)

La variation du stock constitue un élément central du modèle économique et comptable des Établissements Publics Fonciers (EPF) d'État. Elle traduit l'évolution, sur un exercice donné, de la valeur du patrimoine foncier détenu par l'établissement, c'est-à-dire la différence entre le stock final et le stock initial des terrains et immeubles inscrits à l'actif.

Sur le plan budgétaire et comptable, cette variation joue un rôle double : elle est à la fois un indicateur d'activité (volume d'acquisitions, de portage et de cessions) et un déterminant du résultat patrimonial sans pour autant impacter la trésorerie.

D'un point de vue économique, la bonne maîtrise de la rotation du stock est essentielle pour assurer la soutenabilité du modèle d'intervention. En effet, les cessions foncières alimentent le fonds de roulement et permettent de financer de nouvelles acquisitions sans recourir excessivement à l'emprunt. À l'inverse, une accumulation durable du stock peut peser sur la capacité d'autofinancement et générer des coûts de portage (fiscaux, techniques, financiers).

La variation du stock constitue donc un levier d'équilibre entre la mission de portage foncier à long terme et la nécessité de recyclage régulier des ressources. En considération du niveau d'action foncière prévu pour l'exercice 2026, tant en dépenses qu'en recettes, cette variation est estimée à 42,7 M€.



B- LES DEPENSES DE L'ETABLISSEMENT

Les prévisions de dépenses de l'exercice sont présentées, pour vote de l'organe délibérant, selon une nomenclature par nature se subdivisant en :

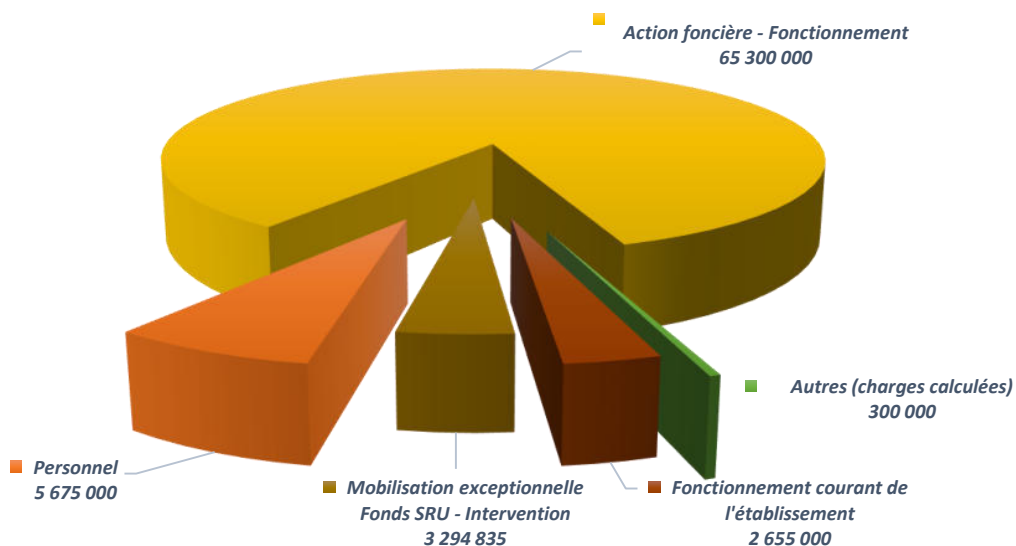
- ✓ Le **fonctionnement** (*autre que les charges de personnel*) comprend l'activité foncière ainsi que l'ensemble des charges de fonctionnement autres que celles relatives au personnel. Le fonctionnement inclut par ailleurs les créances irrécouvrables, les charges calculées composées principalement des amortissements et de l'ensemble des provisions et dépréciations ;
- ✓ L'**intervention** regroupe la mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA en faveur de la production de logements sociaux dans un contexte de crise. Elle présente l'ensemble des prévisions de versements que l'établissement prévoit d'effectuer au profit des bénéficiaires pour soutenir la production de logements sociaux dans ce contexte difficile.
- ✓ Le **personnel** regroupe, outre les charges de rémunération principale et accessoire d'activité des personnels employés directement par l'organisme et rémunérés par lui, les cotisations et contributions sociales et allocations diverses (dont les allocations de retour à l'emploi) ainsi que, le cas échéant, les charges liées à l'intéressement ou à la participation des personnels. Les charges liées aux personnels intérimaires et au remboursement des personnels mis à disposition (mises à disposition entrantes) sont à comptabiliser exclusivement en fonctionnement ;

Les prévisions d'immobilisations de l'état de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés sont regroupées dans l'ensemble relatif à l'investissement :

- ✓ L'**investissement** correspond, dans le respect des seuils d'immobilisation applicables aux organismes, aux immobilisations incorporelles, corporelles et financières. Cet ensemble inclut les coûts relatifs aux études préalables dès lors que celles-ci interviennent après la prise de décision concernant l'opportunité d'investir (études portant notamment sur le choix du type d'investissement ou sur ses spécifications techniques). Le remboursement en capital des dettes financières et assimilées, pour les organismes autorisés à recourir à l'emprunt, fait également partie de l'investissement.

Les dépenses présentées ci-après dans le compte de résultat prévisionnel sont estimées à 77 M€ et se décomposent comme suit :

Compte de résultat prévisionnel 2026 - Répartition des dépenses



1- L'action foncière (*fonctionnement autre que les charges de personnel*)

En dépit d'une conjoncture économique et politique contrastée, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine entend maintenir, sur l'année 2026, une activité soutenue et proactive. L'établissement place au cœur de son action la capacité à proposer des solutions concrètes et adaptées, permettant de répondre aux enjeux de demain tout en prenant en compte la diversité des besoins et spécificités locales.

Dans ce contexte, l'EPF s'engage à préserver la ressource foncière, en veillant à sa gestion durable et stratégique, et à accompagner les projets de développement logement. Cette un soutien actif aux anticipation des besoins intervention réfléchie lorsque celui-ci est marqué par des incertitudes économiques ou des évolutions politiques sensibles.

	Budget Initial 2026
Acquisitions et frais accessoires	52.50 M€
Frais d'études	1.00 M€
Travaux-portage	8.00 M€
Gestion du patrimoine & impôts	3.50 M€
TOTAL	65.00 M€

territoires dans leurs d'aménagement, de économique ou de démarche se traduit par collectivités, une fonciers et une sur le marché, même

Ainsi, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine confirme son rôle de partenaire fiable et stratégique, capable d'allier réactivité, vision long terme et responsabilité environnementale, pour contribuer à l'aménagement harmonieux et durable du territoire régional. Cette approche structurante se traduit concrètement dans le niveau de mobilisation foncière que l'établissement prévoit pour 2026 visant 65 M€ notamment au regard des projets en cours de développement ou à venir. Dans le détail, les prévisions d'actions foncières stockées se déclinent comme suit :

Voici quelques exemples de projets d'envergure à mener sur le territoire :

✓ **Partenariat EPABE**

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

✓ **Bordeaux Métropole**

L'accès au logement constitue avec le développement économique un des principaux axes de politique publique de Bordeaux Métropole qui a engagé ses dernières années de nombreuses actions stratégiques : modification du PLUi, relance des opérations de renouvellement urbain, adaptation des opérations d'aménagement métropolitaines comme celles d'Euratlantique, Niel et Brazza et adoption de mesures massives de soutien à la production de logement social depuis 2023 pour faire face à une crise immobilière et du logement inconnue depuis l'après-guerre. Concomitamment, l'urgence climatique est devenue plus pressante et le contexte réglementaire a évolué. La période actuelle marque une période de 30 années pendant lesquelles la métropole bordelaise a connu des dynamiques démographiques, économiques et urbaines sans précédent qui l'ont rapidement et profondément transformées. L'ensemble de ces facteurs conduisent Bordeaux Métropole à intensifier sa réflexion prospective et

stratégique, en intégrant les enjeux du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et plus généralement de la loi « Climat et Résilience ». L'accélération du changement climatique pose de nouveaux défis, et l'envol des prix des logements éloigne de plus en plus les métropolitains de l'agglomération.

Ce contexte engage Bordeaux Métropole vers un nouveau projet urbain ambitieux, sobre, pragmatique et respectueux du territoire. La création d'un incubateur des futures opérations d'aménagement a été l'une des premières mesures prises en 2024 dans le cadre de Métropole à vivre. Son ambition est d'identifier les gisements fonciers métropolitains, dimensionner et qualifier les secteurs qui accueilleront les quartiers d'habitat et d'emploi de demain, et de définir la stratégie de développement opérationnel de ces secteurs, coordonnée entre toutes les parties prenantes (communes, opérateurs métropolitains, établissements publics et aménageurs privés et plus largement les partenaires de l'aménagement).

Plusieurs grandes familles de projets ou « Programmes » ont été identifiées et constituent la trame d'un nouveau projet urbain métropolitain à horizon 2040 et notamment : les centres urbains existants, les secteurs de gare, les corridors TCSP (Tram et Bex) et les 6 grandes portes métropolitaines.

L'incubateur a vocation à intervenir sur l'ensemble du processus de production de la ville en :

- ciblant les fonciers à maîtriser par la puissance publique ou les opérateurs,
- proposant l'adaptation des règlements d'urbanisme,
- élaborant les études nécessaires définissant la vocation programmatique et favorisant notamment la mixité des usages,
- proposant les outils de maîtrise foncière et les outils opérationnels appropriés (périmètres de prise en considération, ZAD, déclaration d'utilité publique, droit de préemption urbain, action foncière, etc.),
- définissant des modes d'intervention coordonnés entre toutes les parties prenantes, communes, EPFNA, A'Urba, la Fab et plus largement les opérateurs et partenaires publics et privés de l'aménagement.

Depuis que Bordeaux Métropole a intégré le périmètre d'intervention de l'EPFNA, plusieurs conventions successives sont venues entre 2018 et 2023 définir les secteurs et modalités d'intervention de cet établissement sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Au cours des derniers mois, Bordeaux Métropole et l'EPFNA ont mené des discussions pour poursuivre et renforcer le partenariat et l'adapter à l'évolution de ces enjeux et des ambitions portées :

- Accompagner la stratégie foncière de la Métropole, lutter contre la spéculation, produire du logement abordable et soutenir le développement économique,
- Renforcer l'intervention foncière sur des secteurs stratégiques en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement, d'opérations de densification à court et moyen terme,
- Accompagner les programmes métropolitains d'aménagement par une action foncière publique d'anticipation ciblée et progressive sur les périmètres stratégiques.

Une nouvelle convention est présentée pour approbation lors du conseil d'administration du 28 novembre 2025 et qui aura pour vocation à rassembler ces enjeux et actions au sein d'une structure conventionnelle unique répondant aux enjeux du projet métropolitain et de ses programmes d'aménagement. Pour répondre à cet enjeu d'agilité, la convention prévoit une enveloppe globale avec encours (enveloppe revolving) et des durées de portage différenciées qui seront définies au cas par cas selon les types et secteurs d'intervention, avec l'impératif de respecter une durée moyenne maîtrisée sur l'ensemble du stock porté par l'EPF.

Elle prévoit en outre une approche multi-échelles des secteurs d'intervention :

- Une possibilité d'intervention foncière étendue à la totalité du territoire métropolitain : vaste périmètre dit de « veille foncière » ;
- Des secteurs « d'études » qui traduisent à date les actions prospectives d'étude et opérationnelle du projet métropolitain permettant de cibler une veille foncière renforcée et une action d'opportunité dans les périmètres des programmes portes, gares, BEX, centre-bourg, OIM, etc. ;
- Des périmètres de « réalisation » missionnant l'EPF en maîtrise foncière proactive sur des périmètres resserrés au sein des projets d'aménagement ou en diffus.

✓ **Communauté de Communes Convergence Garonne - Cérons**

Cette opération concerne le développement de la zone d'activités (d'intérêt communautaire) de Labache, à Cérons. L'EPFNA a été mandaté dès 2019 pour parvenir à l'acquisition d'une grande enveloppe foncière de près de 90 000 m², en face de l'actuelle zone d'activités. Trente comptes de propriétés différents sont recensés sur l'ensemble. Une proposition de prix à hauteur de 1€/m² a été adressée à l'ensemble des propriétaires des fonciers (parcelles boisées) visés en 2019. Trois acquisitions ont été obtenus à ce prix, avec également une préemption effectuée à ce montant. Une deuxième proposition a été adressée courant 2020, au prix de 3€/m². Deux acquisitions ont été réalisés à ce prix. Une troisième proposition à 5€/m² a été faite aux propriétaires en 2022. Nous avons obtenu 7 bons pour accords à ce montant. Nous avons adressé une dernière proposition en février 2023 à hauteur de 6€/m² aux derniers propriétaires avant le passage en phase judiciaire pour la maîtrise des parcelles. Une préemption possédant près d'1/4 de la zone, a été effectuée en 2020 en forte révision de prix. Le bien a été retiré de la vente par son propriétaire et les négociations n'ont pas abouti. Aujourd'hui, le propriétaire est ouvert à la négociation et une proposition de prix à hauteur de 6€/m² peut être faite. Compte tenu les prétentions élevées de certains propriétaires, et le silence dont font preuve certains propriétaires, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été lancée par la collectivité et l'EPFNA. La collectivité a délibéré en ce sens le 19 mai 2021. Les premières démarches ont été lancées par la collectivité, notamment une étude d'impact environnemental en cours de réalisation. La stratégie d'intervention adoptée durant ces dernières années (préemption en révision de prix, limitation à la hausse des offres formulées) doit être poursuivie pour essayer d'encadrer les valeurs de référence dans le cadre de la DUP. Nous venons de lancer la phase 1 de la DUP pour constituer le dossier. Un accord est sur le point d'être trouvé avec un propriétaire pour une emprise d'environ 6 744 m².

✓ **Tulle**

En prévision du déménagement prochain dans un nouvel immeuble de l'ensemble de ces services dispersés dans trois bâtiments sur Tulle la CPAM met en vente ces biens immobiliers. Compte tenu de l'opportunité foncière que cela représente (500 K€) mais aussi du risque de création de friches en centre-ville, la ville de Tulle a saisi l'EPFNA pour négocier et acquérir l'ensemble de ces fonciers pour permettre la réalisation des projets suivants :

- Démolition de l'immeuble principal avenue Poincaré pour la création d'un parking silo dans un quartier stratégique entre le centre hospitalier (dont le manque de stationnement à proximité rend son utilisation compliquée pour les usagers) le nouveau de Tulle (inauguré en avril) et la préfecture.
- Revente à des opérateurs privés des fonciers de l'avenue Victor Hugo pour permettre le maintien d'activité dans le centre-ville.

La démolition de l'immeuble principal sera réalisée par l'EPFNA dès l'acquisition du bien pour éviter au maximum les frais de sécurisation. La cession du foncier démolit se fera au profit de la collectivité pour permettre la réalisation rapide du parking.

✓ **Villeneuve-sur-Lot – Hôpital Saint-Cyr**

Depuis l'ouverture du nouveau pôle de santé du Villeneuvois en décembre 2014, à l'ouest du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, dans un ensemble au bord de la RN21 et du Lot, l'ancien hôpital Saint-Cyr est vacant. Or cette emprise de plusieurs hectares, au centre de Villeneuve et aux portes de la bastide, forment un ensemble foncier stratégique pour le développement de la ville et plus généralement de l'agglomération. Le bâtiment principal de l'ancien hôpital Saint-Cyr est l'un des immeubles emblématiques de Villeneuve-sur-Lot depuis sa construction en 1834. Ce bâtiment, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2005, est dans un état de conservation remarquable avec sa chapelle et son apothicairerie d'origine.

Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation. Si le parc monumental en façade a été mis à disposition par le Pôle de Santé du Villeneuvois (PSV) à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir.

Après plusieurs années de réflexion et d'abandon de projets privés, la CAGV souhaite engager une étude de reconversion du site en cohérence avec les orientations de l'ORT et dans le cadre du programme ACV. Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la CAGV a saisi l'Établissement Public

Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

La CAGV souhaite mener une politique foncière volontariste de reconversion de friche, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une citée de la formation. Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la CAGV, les partenaires et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

L'acquisition de l'ancien hôpital Saint-Cyr est envisagée dans le cadre d'un projet visant à transformer le site en lieu intergénérationnel, pôle de formation et culturel pour les Villeneuvois. Le déplacement du campus sur ce site nécessitera la construction de logements étudiants ainsi que de services universitaires et communaux (médiathèque, amphithéâtre), ce qui entraînera également un programme de travaux conséquent pour adapter et moderniser les infrastructures existantes.

✓ **Migné-Auxances – Rue de la république**

La commune de Migné-Auxances a sollicité l'EPFNA afin d'acquérir une propriété située rue de la République. A l'époque des négociations engagées par un promoteur, il n'était pas envisageable d'acquérir les dernières parcelles non bâties jouxtant sa propriété. L'ensemble de la succession a confirmé son souhait de vendre l'ensemble du foncier. L'étude notariale représentant la succession a la charge de la vente. La commune envisage également de fermer l'école, située au nord du foncier. Un projet d'ensemble pourrait être envisagé néanmoins, il ne semble pas opportun pour le moment de lancer des réflexions sur la mutation de cette école (intérêt d'attendre les élections et de confirmer ou non la fermeture de l'école). En prolongement du projet du promoteur, la commune souhaite développer une opération mixte de logements sur ce foncier. Il sera également créé un chemin piétonnier afin de créer un accès direct à la mairie et aux commerces du centre-bourg. L'acquisition est prévue pour un montant d'environ 260 K€.

[De la réflexion sur la création d'une filiale EPFNA \(en partenariat avec la BDT\) vers une mobilisation de moyens de l'EPFNA à des portages longs \(> 8 ans\)](#)

Lors du Bureau du 2 octobre 2025 a été porté à la connaissance des membres du bureau l'avancement du projet de création d'une filiale de portage foncier long terme avec la Banque des Territoires (BDT).

Cette dernière propose d'élargir l'objet social de la filiale au portage foncier très long terme et juge les actifs de l'EPFNA insuffisants ou peu rentables, tandis que l'EPFNA considère cet élargissement non pertinent pour le moment après un travail de recensement exhaustif.

Pour préserver la dynamique, l'EPFNA poursuit le projet en propre si le projet de filiale prend du retard. Cette orientation n'exclut pas, à l'avenir, la possibilité de mobiliser la Banque des Territoires sur d'autres volets ou projets où la complémentarité pourra s'exprimer pleinement, notamment en mobilisant les prêts Gaïa.

Le projet interne prévoit de consacrer une part des moyens à des portages longs (>8 ans), tout en appliquant les modalités habituelles : conventions avec les collectivités, ciblage des biens selon les risques pour sécuriser le prix de sortie, et recours à la capacité d'emprunt si nécessaire.

Il était, par ailleurs, proposé que ces dispositions soient intégrées dans le projet de budget 2026 de l'établissement.

Le tableau 6 (*opérations pluriannuelles*) proposé pour information à l'organe délibérant figure dans le dossier de présentation du budget initial 2026 en consacrant une part des moyens alloués à l'action foncière (5 M€) aux réserves foncières. Cette enveloppe vise à répondre aux enjeux évoqués lors du Bureau du 2 octobre 2025 en permettant des durées de portage plus longues, lorsque la nature des projets ou les objectifs d'intérêt général le justifient. Les recettes générées par ces portages longs ont été évaluées à 125 K€. En effet, les terrains peuvent également être loués pour diverses activités, ce qui permet à l'EPF de percevoir des recettes locatives, réduisant ainsi les frais de portage et, dans certains cas, diminuer le prix de revente du foncier en fin de portage.

Les travaux dans le cadre de la maîtrise foncière

Les travaux menés par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, et plus particulièrement ceux relatifs aux opérations de déconstruction, constituent un levier essentiel de la stratégie foncière et d'aménagement durable portée par l'établissement. Ces interventions traduisent la volonté de l'EPF de préparer les fonciers à de nouveaux usages, en accompagnant les collectivités dans la reconversion de sites bâtis, industriels ou obsolètes.

Les opérations de déconstruction ne se limitent pas à une simple démolition : elles s'inscrivent dans une démarche globale de remise en état et de valorisation du foncier, intégrant des objectifs environnementaux, économiques et techniques. L'établissement veille notamment à privilégier la sécurité des chantiers, la limitation des nuisances, ainsi que la réutilisation ou le recyclage des matériaux issus des déconstructions, en cohérence avec les principes d'économie circulaire et de sobriété foncière.

Ces actions permettent ainsi de libérer des emprises foncières stratégiques, de favoriser la densification urbaine, de lutter contre l'artificialisation des sols et de soutenir la relance de projets de logements, d'activités économiques ou d'équipements publics. Par cette approche, l'EPF réaffirme son rôle d'acteur opérationnel et responsable, capable de transformer durablement les territoires au service de l'intérêt général.

Dans cette dynamique, une enveloppe budgétaire de 8 M€ est programmée afin de soutenir la poursuite des travaux, notamment ceux liés aux opérations de déconstruction. L'ensemble de notre intervention devrait intervenir sur les départements :

- Du Lot et Garonne (47) sur les communes de Tonneins (ancienne manufacture) et de Villeneuve sur Lot (hôpital) – 2.2 M€ ;
- De Charente (16) sur les communes d'Angoulême (site SNPE) et de la Rochefoucauld (site SILAC) – 1.5 M€ ;
- De Corrèze (19) sur la commune d'Egletons (Minoterie) – 682 K€ ;
- De la Haute-Vienne (87) sur la commune de Limoges (ancienne clinique) – 380 K€ ;
- De la Gironde (33) sur les communes d'Eyrans (Hôtel des Voyageurs), de Gauriac (Falaise) et de Cenon (Kennedy) – 2.2 M€.

2- La mobilisation exceptionnelle du fonds SRU de l'EPFNA en faveur de la production de logements sociaux dans un contexte de crise (*intervention*)

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

	Budget Initial 2026
Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1	2 977 835 €
Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2	317 000 €
TOTAL dispositif de mobilisation exceptionnelle du Fonds SRU	3 294 835 €

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.

Lors du conseil d'administration du 2 octobre dernier, les administrateurs ont notamment approuvé :

- La suppression de plusieurs aides octroyées, pour un montant de 1 805 000 € ;
- Les demandes préfectorales de dérogation au critère de démarrage des travaux de construction avant le 31 décembre 2025 ;
- 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 ;
- L'octroi de nouvelles aides pour un montant total de 3 145 000 €,

Dans la poursuite de ces actions et pour l'ensemble des opérations sélectionnées respectant les délais de mise en chantier, l'établissement entend mobiliser sur 2026 :

3- Le fonctionnement de l'établissement (*fonctionnement autres que les charges de personnel*)

Le budget de fonctionnement courant de l'établissement est estimé à 2.63 M€ hors frais financiers et 2.66 M€ avec les frais financiers. Ce budget est sensiblement similaire en comparaison du budget de l'exercice précédent notamment lié à des besoins supplémentaires programmés sur la ligne autres services extérieurs.

Par une circulaire du Premier ministre en date du 4 octobre 2025, il a été rappelé la nécessité de rétablir durablement la situation des finances publiques grâce à une amélioration de l'efficacité et de l'efficience de l'action publique. Dans cette perspective, le Premier ministre souhaite que les organismes poursuivent une politique de communication orientée vers une meilleure performance et une optimisation des moyens engagés. À l'échelon déconcentré, cette exigence de cohérence et de coordination des plans de communication devra s'accompagner d'un effort significatif, se traduisant par une réduction de 20 % des dépenses de communication en 2026 par rapport à leur niveau de 2025. Par ailleurs et par note à l'attention des directeurs des établissements publics placés sous tutelle des ministères de la transition écologique, de l'aménagement du territoire transports et logements, il est rappelé le gel quasi total des dépenses de communication publiques en 2025, la réduction de 20 % prévue en 2026, le contrôle strict et validation obligatoire des opérations majeures et seules les actions essentielles (santé, prévention, recrutement) sont autorisées.

Cet effort budgétaire a d'ores et déjà été intégré dans la construction du budget 2026, afin d'assurer le respect des exigences gouvernementales et la soutenabilité des crédits alloués à la communication.

Le montant des frais financiers budgétés (30 000 €) correspond aux frais liés à la potentielle utilisation d'une ligne de trésorerie de 2 M€ inscrit au budget 2026.

4- Le personnel

Dans la continuité du plan de transformation engagé, l'année 2026 marquera une phase d'ancrage et de consolidation des évolutions organisationnelles initiées en 2025. L'établissement poursuivra ses efforts pour stabiliser la nouvelle organisation de la direction des études et de l'appui au conventionnement (*ex-direction développement*), tout en assurant la pleine appropriation des rôles et responsabilités redéfinis. L'objectif est de renforcer la lisibilité de l'action de cette nouvelle direction et de garantir une continuité optimale dans la conduite des projets structurants, au service des territoires partenaires.

La Direction des études et de l'appui au conventionnement jouera un rôle central dans l'appui stratégique et opérationnel de l'établissement. Elle réalisera des études internes, notamment sur les gisements fonciers et les capacités d'intervention, afin d'éclairer les orientations stratégiques et de faciliter la prise de décision. Par ailleurs, elle produira des études externes ciblées, qu'elles soient urbaines ou stratégiques, justifiées par les enjeux opérationnels, dans le but de renforcer la pertinence et la qualité des interventions sur le terrain. La direction accompagnera également les services territoriaux et les collectivités dans le pré-conventionnement et le suivi des conventions, garantissant la cohérence et la continuité des projets fonciers. Enfin, elle constituera progressivement un centre de ressources, structuré autour de bases de données, de cartographies et de méthodologies, pour assurer la pérennité et l'efficacité de ses missions.

Le travail de co-construction mené avec les équipes au cours 2025 trouvera également sa traduction opérationnelle. Les enseignements tirés de cette démarche collective alimenteront la mise en place d'une organisation cible plus agile, collaborative et alignée sur les orientations stratégiques de l'établissement. L'année 2026 sera ainsi consacrée à la mise en œuvre concrète des ajustements identifiés, tant sur le plan managérial qu'opérationnel, afin d'améliorer la fluidité des échanges entre directions et la transversalité des actions.

Parallèlement, les périmètres spatiaux des directions territoriales sont désormais stabilisés, offrant une meilleure lisibilité de l'action de l'établissement sur l'ensemble du territoire régional. Cette consolidation organisationnelle s'accompagnera toutefois d'un ajustement du besoin de renforcement des effectifs, afin de soutenir la montée en charge des activités, d'assurer la continuité des projets en cours et de répondre efficacement aux sollicitations croissantes des partenaires locaux.

Le nombre de postes projetés pour l'année 2026 s'élève à 75 ETPT soit une augmentation de 1 ETPT en comparaison du budget initial 2025 (74 ETPT). Pour 2026, compte tenu des moyens mobilisés, des derniers recrutements réalisés et des perspectives d'embauche, l'enveloppe de personnel a été fixée à 5,68 M€, restant ainsi à un niveau comparable à celui de 2025.

5- L'investissement

Les dépenses d'investissement de l'établissement couvrent l'ensemble des besoins matériels et infrastructurels nécessaires au bon fonctionnement des services et à la modernisation des moyens opérationnels. Elles incluent notamment l'acquisition de matériel informatique, permettant de disposer d'outils performants et adaptés aux besoins des équipes, ainsi que le renouvellement ou l'optimisation du mobilier de bureau, garantissant des espaces de travail ergonomiques et fonctionnels.

Ces investissements participent à l'amélioration des conditions de travail, à la productivité des collaborateurs et à la qualité des services rendus aux partenaires et aux collectivités. Aussi, pour l'année 2026, un budget de 230 K€ est alloué à ces dépenses, planifié dans une logique de durabilité et de maîtrise des coûts, tout en tenant compte des besoins émergents liés aux évolutions technologiques et organisationnelles.

C- LE RESULTAT PREVISIONNEL ET LA TRESORERIE PROJETEE A FIN 2026

En prenant en considération les prévisions financières établies, l'établissement anticipe un montant total de recettes s'élevant à 102 M€, tandis que les dépenses prévues sont estimées à 77 M€. Cette différence entre les recettes et les dépenses permet de projeter un résultat net bénéficiaire de 25 M€ sur 2026.

La trésorerie projetée à fin 2026 devrait s'établir à 38.7 M€ (compte tenu des perspectives de réalisations 2026 et à fin 2025). La question de la trésorerie, cruciale pour l'EPFNA et l'ensemble des opérateurs économiques, est traitée selon des principes de bonne gestion : l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, comme chaque EPF, vise à disposer de l'équivalent en caisse de trois à six mois d'activité budgétée et ce pour permettre une intervention plus ou moins rapides et massifs compte tenu de la pression foncière sur certains territoires. À ce titre, et compte tenu des perspectives budgétaires 2026 tant en termes de dépenses que de recettes, ainsi que du plan d'actions présenté plus avant, l'établissement disposerait, à la fin de l'exercice 2026 (*sur la base des dépenses prévues pour 2026*), d'un niveau de trésorerie équivalent à six mois d'activité.

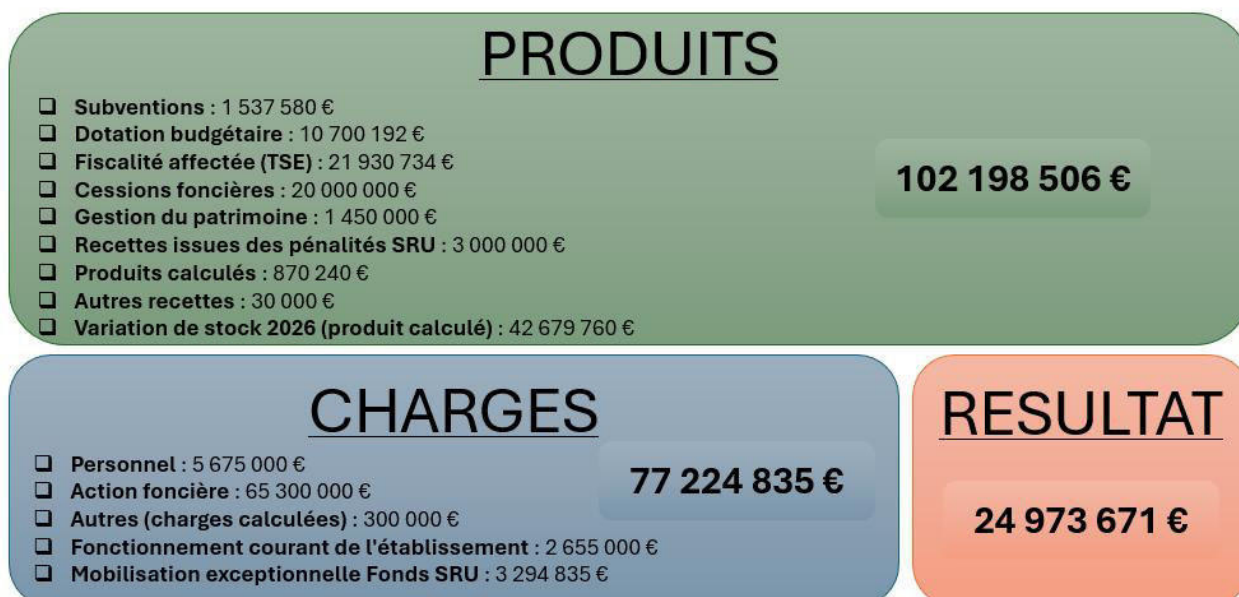


TABLEAU 1
Présentation des emplois

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Tableau de présentation des emplois

	Sous plafond LFI (a)	Hors plafond LFI (b)	Total organisme (= a + b)
Emplois rémunérés par l'organisme en ETPT	0	0	75

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

0

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

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

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme et des autres charges de personnel

	EMPLOIS SOUS PLAFOND LFI		EMPLOIS HORS PLAFOND LFI		TOTAL ORGANISME	
	ETPT	Charges de personnel *	ETPT	Charges de personnel *	ETPT	Charges de personnel *
TOTAL DES EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME ET DES AUTRES CHARGES DE PERSONNEL (1 + 2 + 3 + 4)	-	-	-	-	75,00	5 675 000
1 - TITULAIRES	-	-	-	-	0,00	0
* Titulaires État	-	-	-	-	0,00	0
* Titulaires organisme (corps propre)	-	-	-	-	0,00	0
2 - CONTRACTUELS	-	-	-	-	75,00	5 675 000
* Contractuels de droit public	-	-	-	-	5,00	448 000
øCDI	-	-	-	-	0,00	0
øCDD	-	-	-	-	0,00	0
. Titulaires détachés sur contrat auprès de l'organisme (emplois et crédits inscrits sur le budget de l'organisme)	-	-	-	-	5,00	448 000
* Contractuels de droit privé	-	-	-	-	70,00	5 227 000
øCDI	-	-	-	-	69,20	5 189 000
øCDD	-	-	-	-	0,80	38 000
3 - CONTRATS AIDES	-	-	-	-	-	-
4 - AUTRES CHARGES DE PERSONNEL (autres agents rémunérés à l'acte, à la tâche, prestations sociales, allocations diverses...)	-	-	-	-	-	-

* Charges de personnel correspondant à celles inscrites au compte de résultat de l'organisme. Le total des charges de personnel mentionné dans le tableau ci-dessus doit être égal au montant total des charges de personnel figurant dans le compte de résultat.

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

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par l'organisme mais en fonction dans une autre entité

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

	EMPLOIS EN FONCTION DANS UNE AUTRE ENTITE, REMUNERES PAR L'ORGANISME	
	ETPT **	Charges de personnel **
EMPLOIS REMUNERES PAR L'ORGANISME (5 + 6)	0	0
5 - EMPLOIS REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0
6 - EMPLOIS NON REMBOURSES A L'ORGANISME	0	0

** Nombre d'emplois en ETPT décomptés dans la présentation des emplois de l'organisme soumise au vote de l'organe délibérant et charges de personnel afférentes au sein du budget de l'organisme.

Pour information : tableau détaillé des emplois rémunérés par d'autres personnes morales

(Mise à disposition entrantes)

	EMPLOIS EN FONCTION DANS L'ORGANISME NON REMUNERES PAR LUI	
	ETPT ***	Charges de fonctionnement ***
EMPLOIS REMUNERES PAR D'AUTRES PERSONNES MORALES (7 + 8)	0	0
7 - EMPLOIS REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0
8 - EMPLOIS NON REMBOURSES PAR L'ORGANISME	0	0

*** Nombre d'emplois en ETPT non décomptés dans la présentation des emplois de l'organisme soumise au vote de l'organe délibérant et charges de fonctionnement afférentes au sein du budget de l'organisme.

TABLEAU 2
Compte de résultat et état de l'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés

POUR VOTE DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES	Budget Initial 2025 (voté le 29/11/2024)	Budget Rectificatif n°1 2025 (voté le 19/06/2025)	Prévision exécution 2025	Budget Initial 2026	PRODUITS	Budget Initial 2026	Prévision exécution 2025	Budget Rectificatif n°1 2025 (voté le 19/06/2025)	Budget Initial 2025 (voté le 29/11/2024)
Personnel	5 408 900,00	5 408 900,00	4 831 816,00	5 675 000,00	Subventions de l'Etat	12 041 772,00	13 254 194,02	12 968 992,00	12 968 992,00
<i>dont charges de pensions civiles**</i>	30 000,00	30 000,00	31 000,00	31 000,00	<i>Dont dotation budgétaire</i>	10 700 192,00	10 700 192,00	10 700 192,00	10 700 192,00
Fonctionnement autre que les charges de personnel	73 633 450,00	66 695 450,00	58 698 177,00	68 255 000,00	Fiscalité affectée	21 930 734,00	21 605 220,00	21 605 220,00	23 742 000,00
<i>dont intervention foncière :</i>	<i>70 738 000,00</i>	<i>63 800 000,00</i>	<i>56 083 000,00</i>	<i>65 300 000,00</i>	Autres subventions	196 000,00	1 509 216,05	1 254 810,00	1 254 810,00
<i>* dont acquisitions et frais accessoires (601111 & 601112)</i>	<i>55 938 000,00</i>	<i>49 000 000,00</i>	<i>47 700 000,00</i>	<i>52 500 000,00</i>	Autres produits	68 030 000,00	59 454 834,57	67 498 411,39	73 877 800,00
<i>* dont frais d'études (compte 601113)</i>	<i>1 000 000,00</i>	<i>1 000 000,00</i>	<i>450 000,00</i>	<i>1 000 000,00</i>	<i>dont cessions</i>	<i>20 000 000,00</i>	<i>27 000 000,00</i>	<i>25 308 000,00</i>	<i>38 666 220,00</i>
<i>* dont études non stockées (compte 617)</i>	<i>300 000,00</i>	<i>300 000,00</i>	<i>130 000,00</i>	<i>300 000,00</i>	<i>dont gestion du patrimoine</i>	<i>1 450 000,00</i>	<i>1 258 570,00</i>	<i>1 000 000,00</i>	<i>1 000 000,00</i>
<i>* dont travaux-portage (compte 601114)</i>	<i>10 000 000,00</i>	<i>10 000 000,00</i>	<i>5 000 000,00</i>	<i>8 000 000,00</i>	<i>dont SRU</i>	<i>3 000 000,00</i>	<i>3 476 834,57</i>	<i>3 497 383,39</i>	<i>3 000 000,00</i>
<i>* dont gestion du patrimoine & impôts</i>	<i>3 500 000,00</i>	<i>3 500 000,00</i>	<i>2 803 000,00</i>	<i>3 500 000,00</i>	<i>dont reprises sur provisions pour dépréciation de stock</i>	<i>870 240,00</i>	<i>1 444 870,54</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>dont amortissements</i>	<i>300 000,00</i>	<i>300 000,00</i>	<i>206 000,00</i>	<i>300 000,00</i>	<i>dont autres recettes</i>	<i>30 000,00</i>	<i>25 000,00</i>	<i>193 028,00</i>	<i>131 800,00</i>
<i>dont provisions pour dépréciation de stock</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>870 240,00</i>	<i>-</i>	<i>dont variation de stock</i>	<i>42 679 760,00</i>	<i>26 249 559,46</i>	<i>37 500 000,00</i>	<i>31 079 780,00</i>
<i>dont fonction support (y.c. 63 personnel)</i>	<i>2 565 450,00</i>	<i>2 565 450,00</i>	<i>1 538 937,00</i>	<i>2 625 000,00</i>					
<i>dont frais financiers</i>	<i>30 000,00</i>	<i>30 000,00</i>	<i>0,00</i>	<i>30 000,00</i>					
Intervention (le cas échéant)	6 262 000,00	4 316 000,00	5 652 620,80	3 294 835,00					
<i>Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 1</i>	<i>4 542 000,00</i>	<i>3 500 000,00</i>	<i>5 024 620,80</i>	<i>2 977 835,00</i>					
<i>Mobilisation exceptionnelle Fonds SRU (6573) - Enveloppe 2</i>	<i>1 720 000,00</i>	<i>816 000,00</i>	<i>628 000,00</i>	<i>317 000,00</i>					
TOTAL DES CHARGES (1)	85 304 350,00	76 420 350,00	69 182 613,80	77 224 835,00	TOTAL DES PRODUITS (2)	102 198 506,00	95 823 464,64	103 327 433,39	111 843 602,00
Résultat : bénéfice (3) = (2) - (1)	26 539 252,00	26 907 083,39	26 640 850,84	24 973 671,00	Résultat : perte (4) = (1) - (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	111 843 602,00	103 327 433,39	95 823 464,64	102 198 506,00	TOTAL EQUILIBRE du compte de résultat (1) + (3) = (2) + (4)	102 198 506,00	95 823 464,64	103 327 433,39	111 843 602,00

* Le compte de résultat prévisionnel est présenté pour le budget initial et le(les) budget(s) rectificatif(s).

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

Calcul de la capacité d'autofinancement

	Budget Initial 2025 (voté le 29/11/2024)	Budget Rectificatif n°1 2025 (voté le 19/06/2025)	Prévision exécution 2025	Budget Initial 2026
Résultat de l'exercice (bénéfice (3) ou perte (-4))	26 539 252,00	26 907 083,39	26 640 850,84	24 973 671,00
+ dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	300 000,00	300 000,00	1 076 240,00	300 000,00
- reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			1 444 870,54	870 240,00
+ valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés				
- produits de cession d'éléments d'actifs				
- quote-part reprise au résultat des financements rattachés à des actifs				
= capacité d'autofinancement (CAF) ou insuffisance d'autofinancement (IAF)	26 839 252,00	27 207 083,39	26 272 220,30	24 403 431,00

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

EMPLOIS	Budget Initial 2025 (voté le 29/11/2024)	Budget Rectificatif n°1 2025 (voté le 19/06/2025)	Prévision exécution 2025	Budget Initial 2026	RESSOURCES	Budget Initial 2026	Prévision exécution 2025	Budget Rectificatif n°1 2025 (voté le 19/06/2025)	Budget Initial 2025 (voté le 29/11/2024)
Insuffisance d'autofinancement	-	-	-	-	Capacité d'autofinancement	24 403 431,00	26 272 220,30	27 207 083,39	26 839 252,00
Investissements (<i>dont consignations</i>)	5 401 300,00	5 401 300,00	2 143 995,00	230 000,00	Financement de l'actif par l'État				
<i>Dont capitalisation de la filiale (compte 261)</i>	<i>5 000 000,00</i>	<i>5 000 000,00</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	Financement de l'actif par des tiers autres que l'État				
					Autres ressources (<i>dont consignations</i>)		2 914 392,84		
Remboursement des dettes financières	2 000 000,00	2 000 000,00	4 500,00	2 000 000,00	Augmentation des dettes financières	2 000 000,00	8 600,00	2 000 000,00	2 000 000,00
TOTAL DES EMPLOIS (5)	7 401 300,00	7 401 300,00	2 148 495,00	2 230 000,00	TOTAL DES RESSOURCES (6)	26 403 431,00	29 195 213,14	29 207 083,39	28 839 252,00
Augmentation du fonds de roulement (7) = (6)-(5)	21 437 952,00	21 805 783,39	27 046 718,14	24 173 431,00	Diminution du fonds de roulement (8) = (5)- (6)	-	-	-	-

* L'état prévisionnel d'évolution de la situation patrimoniale en droits constatés est présenté pour le budget initial et le(les) budget(s) rectificatif(s).

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

	Compte financier 2024	Prévision exécution 2025	Budget Initial 2026
Variation du FONDS DE ROULEMENT : AUGMENTATION (7) ou DIMINUTION (8)	28 061 259,34	27 046 718,14	24 173 431,00
Variation du BESOIN en FONDS DE ROULEMENT (FONDS DE ROULEMENT - TRESORERIE)	24 258 157,18	26 249 559,46	42 679 760,00
Variation de la TRESORERIE : ABONDEMENT (I) ou PRELEVEMENT (II)	3 803 102,16	797 158,68	18 506 329,00
Niveau final du FONDS DE ROULEMENT	270 973 891,22	298 020 609,36	322 194 040,36
Niveau final du BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	214 575 161,44	240 824 720,90	283 504 480,90
Niveau final de la TRESORERIE	56 398 729,78	57 195 888,46	38 689 559,46

Tableau des charges et des immobilisations décaissables par destination (obligatoire)

Les axes de destination, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.
La ventilation par destination des charges/immobilisations exclue les charges calculées.

Budget	Charges / immobilisations de l'organisme				
	Personnel	Fonctionnement	Intervention (le cas échéant)	Investissement	TOTAL
FONCTIONS SUPPORT	5 675 000,00	2 655 000,00		230 000,00	8 560 000,00
LOGEMENT		42 445 000,00	3 294 835,00		45 739 835,00
DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES		15 672 000,00			15 672 000,00
PROTECTION RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS		2 612 000,00			2 612 000,00
PRESERVATION ESPACES NATURELS ET AGRICOLES		1 306 000,00			1 306 000,00
AUTRES INTERVENTIONS		3 265 000,00			3 265 000,00
Total	5 675 000,00	67 955 000,00	3 294 835,00	230 000,00	77 154 835,00

Tableau des produits et ressources encaissables par origine (facultatif)

Les axes d'origine, décidés en commun accord avec les tutelles, sont propres à l'organisme.
La ventilation par origine des produits/ressources exclue les charges calculées.

Budget	Produits / ressources de l'organisme				
	Subventions de l'Etat	Fiscalité affectée (TSE)	Autres subventions	autres produits / ressources	TOTAL
PORTAGE FONCIER	1 243 580,00			21 450 000,00	22 693 580,00
PPRT	98 000,00		196 000,00		294 000,00
COLLECTIVITES				3 000 000,00	3 000 000,00
TSE	10 700 192,00	21 930 734,00			32 630 926,00
FONCTIONS SUPPORT				30 000,00	30 000,00
Total	12 041 772	21 930 734	196 000	24 480 000	58 648 506

Organismes non soumis à la comptabilité budgétaire

TABLEAU 4
Opérations pour compte de tiers

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Opérations ou regroupement d'opérations de même nature	Comptes	Libellé	Débits	Crédits
TVA	445	TVA	1 543 097,00	1 759 458,00
	445	TVA à payer	216 361,00	
	467	Opérations pour compte de tiers	-	-
TOTAL			1 759 458,00	1 759 458,00

N.B. : Dans l'hypothèse d'un écart entre les crédits et les débits d'un même compte, l'opération concernée devra faire l'objet d'une explication spécifique.

TABLEAU 5
Plan de trésorerie

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	TOTAL Variation de trésorerie annuelle
(1) SOLDE INITIAL (début de mois)	57 195 888,46	54 161 351,63	47 632 805,79	46 830 351,96	57 709 917,13	56 637 139,29	53 609 422,46	51 654 705,63	50 582 622,79	46 260 237,96	43 297 508,13	42 631 424,29	42 631 424,29
ENCAISSEMENTS													
Produits	3 932 361,17	2 361 661,17	4 606 221,17	14 476 086,17	2 821 594,17	4 419 521,17	4 851 794,17	3 406 194,17	3 220 395,17	3 965 421,17	5 201 895,17	5 385 361,17	58 648 506,00
Subventions de l'Etat			414 527,00	10 700 192,00		414 527,00				414 526,00		98 000,00	12 041 772,00
Fiscalité affectée	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	1 827 561,17	21 930 734,00
Autres subventions											196 000,00		196 000,00
Autres produits	2 104 800,00	534 100,00	2 364 133,00	1 948 333,00	994 033,00	2 177 433,00	3 024 233,00	1 578 633,00	1 392 834,00	1 723 334,00	3 178 334,00	3 459 800,00	24 480 000,00
Ressources	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement de l'actif par l'État													-
Financement de l'actif par des tiers autres que l'État													-
Autres ressources													-
Autres encaissements (opérations au nom et pour le compte de tiers)	117 971,00	70 850,00	138 187,00	434 283,00	84 648,00	132 586,00	145 554,00	102 186,00	96 612,00	118 963,00	158 997,00	158 621,00	1 759 458,00
TVA encaissée	117 971,00	70 850,00	138 187,00	434 283,00	84 648,00	132 586,00	145 554,00	102 186,00	96 612,00	118 963,00	158 997,00	158 621,00	1 759 458,00
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres encaissements													-
A. TOTAL	4 050 332,17	2 432 511,17	4 744 408,17	14 910 369,17	2 906 242,17	4 552 107,17	4 997 348,17	3 508 380,17	3 317 007,17	4 084 384,17	5 360 892,17	5 543 982,17	60 407 964,00
DECAISSEMENTS													
Charges	6 936 750,00	8 771 550,00	5 424 300,00	3 730 450,00	3 873 400,00	7 382 900,00	6 813 450,00	4 474 550,00	7 487 300,00	6 897 435,00	5 890 400,00	9 242 350,00	76 924 835,00
Personnel	397 250,00	397 250,00	397 250,00	567 500,00	510 750,00	567 500,00	510 750,00	397 250,00	454 000,00	454 000,00	454 000,00	567 500,00	5 675 000,00
Fonctionnement autre que les charges de personnel	5 489 500,00	7 342 300,00	4 863 050,00	2 850 950,00	3 344 650,00	6 742 400,00	6 248 700,00	4 077 300,00	6 689 300,00	6 195 600,00	5 436 400,00	8 674 850,00	67 955 000,00
Intervention (le cas échéant)	1 050 000,00	1 032 000,00	164 000,00	312 000,00	18 000,00	73 000,00	54 000,00	-	344 000,00	247 835,00	-	-	3 294 835,00
Emplois	9 200,00	13 800,00	13 800,00	9 200,00	27 600,00	48 300,00	2 300,00	16 100,00	2 300,00	11 500,00	18 400,00	57 500,00	230 000,00
Investissements	9 200,00	13 800,00	13 800,00	9 200,00	27 600,00	48 300,00	2 300,00	16 100,00	2 300,00	11 500,00	18 400,00	57 500,00	230 000,00
Remboursements des dettes financières													-
Autres décaissements (opérations au nom et pour le compte de tiers)	138 919,00	175 707,00	108 762,00	291 154,00	78 020,00	148 624,00	136 315,00	89 813,00	149 792,00	138 179,00	118 176,00	185 997,00	1 759 458,00
TVA décaissée	138 919,00	175 707,00	108 762,00	291 154,00	78 020,00	148 624,00	136 315,00	89 813,00	149 792,00	138 179,00	118 176,00	185 997,00	1 759 458,00
Dispositifs d'intervention pour compte de tiers													-
Autres opérations au nom et pour le compte de tiers													-
Autres décaissements													-
B. TOTAL	7 084 869,00	8 961 057,00	5 546 862,00	4 030 804,00	3 979 020,00	7 579 824,00	6 952 065,00	4 580 463,00	7 639 392,00	7 047 114,00	6 026 976,00	9 485 847,00	78 914 293,00
(2) SOLDE DU MOIS = A - B	- 3 034 536,83	- 6 528 545,83	- 802 453,83	10 879 565,17	- 1 072 777,83	- 3 027 716,83	- 1 954 716,83	- 1 072 082,83	- 4 322 384,83	- 2 962 729,83	- 666 083,83	- 3 941 864,83	- 18 506 329,00
SOLDE CUMULE (1) + (2)	54 161 351,63	47 632 805,79	46 830 351,96	57 709 917,13	56 637 139,29	53 609 422,46	51 654 705,63	50 582 622,79	46 260 237,96	43 297 508,13	42 631 424,29	38 689 559,46	

TABLEAU 6
Opérations pluriannuelles - prévision

POUR INFORMATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Suivi par opération (ou par regroupement d'opérations) des engagements (facultatif), des charges ou immobilisations et des précisions de ressources

A - Prévision d'engagements (facultatif) et de charges ou immobilisations (obligatoire)

Opération	Nature	Prévision	Prévision N					Prévisions en N+1 et suivantes						
		Coût total de l'opération (1)	Engagements exécutés les années antérieures à N *	Engagements nouveaux prévus en N *	TOTAL des engagements exécutés ou prévus en N *	Charges/immo exécutés les années antérieures de 2023 à 2025	Charges/immo nouveaux prévus en 2026	TOTAL des charges/immo exécutés ou prévus en N	Engagements prévus en N+1 *	Charges/immo prévus en 2027	Engagements prévus en N+2 *	Charges/immo prévus en N+2	Engagements prévus > N+2 *	Charges/immo prévus > N+2
			(2)	(3)	(4) = (2) + (3)	(5)	(6)	(7) = (5) + (6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
FONCTIONS SUPPORT	Personnel	24 942 212,71			-	13 267 212,71	5 675 000,00	18 942 212,71		6 000 000,00				
	Fonctionnement	9 778 630,35			-	4 323 630,35	2 655 000,00	6 978 630,35		2 800 000,00				
	Intervention				-									
	Investissement	13 602 033,88			-	13 072 033,88	230 000,00	13 302 033,88		300 000,00				
Total FONCTIONS SUPPORT		48 322 876,94				30 662 876,94	8 560 000,00	39 222 876,94		9 100 000,00				
ACTION FONCIERE	Personnel				-									
	Fonctionnement	262 434 017,13			-	130 134 017,13	60 300 000,00	190 434 017,13		72 000 000,00				
	Intervention	11 720 176,00			-	6 012 620,80	3 294 835,00	9 307 455,80		2 412 720,20				
	Investissement				-									
Total ACTION FONCIERE		274 154 193,13				136 146 637,93	63 594 835,00	199 741 472,93		74 412 720,20				
RESERVES FONCIERES	Personnel				-									
	Fonctionnement	10 000 000,00			-		5 000 000,00	5 000 000,00		5 000 000,00				
	Intervention				-									
	Investissement				-									
TOTAL RESERVES FONCIERES		10 000 000,00					5 000 000,00	5 000 000,00		5 000 000,00				
	Ss total personnel	24 942 212,71				13 267 212,71	5 675 000,00	18 942 212,71		6 000 000,00				
	Ss total fonctionnement	282 212 647,48				134 457 647,48	67 955 000,00	202 412 647,48		79 800 000,00				
	Ss total intervention	11 720 176,00				6 012 620,80	3 294 835,00	9 307 455,80		2 412 720,20				
	Ss total investissement	13 602 033,88				13 072 033,88	230 000,00	13 302 033,88		300 000,00				
TOTAL		332 477 070,07				166 809 514,87	77 154 835,00	243 964 349,87		88 512 720,20				

* Facultatif

B - Prévisions de ressources (obligatoire)

Opération	Nature	Prévision	Prévision N		Prévisions en N+1 et suivantes		
		Financement de l'opération (14)	Ressources des années antérieures de 2023 à 2025	Ressources prévues en 2026	Ressources prévues en 2027	Ressources prévues en N+2	Ressources prévues > N+2
			(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
FONCTIONS SUPPORT	Financement de l'Etat*	161 364 135,00	96 883 209,00	32 630 926,00	31 850 000,00		
	Autres financements publics**						
	Autres financements***	286 048,51	256 048,51	30 000,00			
Total FONCTIONS SUPPORT		161 650 183,51	97 139 257,51	32 660 926,00	31 850 000,00		
ACTION FONCIERE	Financement de l'Etat*	6 416 027,77	5 074 447,77	1 341 580,00			
	Autres financements publics**	19 613 341,83	13 417 341,83	3 196 000,00	3 000 000,00		
	Autres financements***	135 983 342,44	73 033 342,44	21 325 000,00	41 625 000,00		
Total ACTION FONCIERE		162 012 712,04	91 525 132,04	25 862 580,00	44 625 000,00		
RESERVES FONCIERES	Financement de l'Etat*						
	Autres financements publics**						
	Autres financements***	500 000,00		125 000,00	375 000,00		
Total RESERVES FONCIERES		500 000,00		125 000,00	375 000,00		
Ss total financement de l'Etat		167 780 162,77	101 957 656,77	33 972 506,00	31 850 000,00		
Ss total autres financements publics		19 613 341,83	13 417 341,83	3 196 000,00	3 000 000,00		
Ss total autres financements		136 769 390,95	73 289 390,95	21 480 000,00	42 000 000,00		
TOTAL		324 162 895,55	188 664 389,55	58 648 506,00	76 850 000,00		

* Subvention pour charges de service public, subvention pour charges d'investissement, autres financements de l'Etat, fiscalité affectée

** Autres financements publics

*** Recettes propres

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 083

Cartographie des risques du contrôle interne financier et plan d'actions associé pour l'année 2026

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 décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP),

Vu le décret n° 2017-61 du 23 janvier 2017 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu l'arrêté du 17 décembre 2015 relatif au cadre de référence des contrôles internes budgétaire et comptable, pris en application de l'article 215 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

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

- VALIDE la cartographie des risques du contrôle interne financier ci-annexée,
- VALIDE le plan d'actions présenté sous forme de fiches, et les actions à mener en 2026 ci-annexé.
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques et de son plan d'actions.

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Cartographie des risques du contrôle interne financier et son plan d'actions associé

Comme tous les ans l'EPFNA actualise sa cartographie des risques qui répertorie l'ensemble des facteurs auxquels est exposé l'établissement, et les actions correctives engagées.

Cet exercice est d'autant plus important suite à l'ordonnance 2022-408, relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics, prise en application de la loi de finances pour 2022, qui a institué un nouveau régime juridictionnel unifié de responsabilité financière, à partir de 2023. C'est un régime unifié de responsabilité pour le comptable et l'ordonnateur qui redéfinit le périmètre de responsabilité, en l'élargissant à tous les gestionnaires publics, et non plus au seul comptable public.

Pour mémoire la cartographie des risques est un outil de la mise en œuvre du contrôle interne budgétaire (CIB) et du contrôle interne comptable (CIC), appelé contrôle interne financier (CIF).

Cette cartographie des risques doit aboutir à un plan d'actions planifié permettant d'assurer un contrôle permanent.

Les actions de contrôle concernent l'application des règles et procédures destinées à assurer l'exécution des directives émises par la contrôleuse générale, économique et financière, la direction générale et les responsables en vue de maîtriser les risques.

Il est toujours proposé que la cartographie liée au contrôle interne financier se présente sous forme de fiches d'action permettant d'avoir un état des lieux mais aussi une programmation des actions à réaliser. La cartographie comporte 3 familles :

- Risque managérial
- Risque réglementaire
- Risque technique et opérationnel

Les principaux risques sont liés :

- Aux difficultés de bénéficier de prévisions foncières précises et au contexte actuel d'un secteur de l'immobilier en crise,
- Aux potentiels conflits d'intérêt pour les administrateurs,
- A la mauvaise connaissance des projets et défauts de conseil aux collectivités,
- A la connaissance approximative des biens acquis par l'EPFNA et à leur suivi,
- A la non-conformité ou respect de la GBCP (gestion budgétaire et comptable publique),
- A la non-conformité fiscale,
- Au non-respect de la norme RGPD (règlement général sur la protection des données).

Le plan d'actions pour l'année 2026 poursuit la mise à jour continue des process, procédures, permettant de travailler en mode projet.

Un bilan des actions réalisées en 2025 sera présenté au prochain conseil d'administration début 2026.

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET PLAN D'ACTIONS 2026

N° fiche	Famille de risque	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsable du risque	Service ou salarié chargé du suivi
MA-1	Managérial	Trajectoire financière de l'établissement	4	4	Directeur Général	Directeurs territoriaux /Agent comptable
MA-2	Managérial	Conflit d'intérêts	3	3	Directeur Général	Tous les Directeurs Territoriaux Service instances

Risques Nov 2023	Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Majeur	Majeur	Majeur
Fort	Fort	Fort

RE-1	Règlementaire	Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)	4	1	DGA Agent comptable	Service comptabilité et finances Agence comptable
RE-2	Règlementaire	Conformité fiscale	2	3	DGA	Service comptabilité et finances Agence comptable
RE-3	Règlementaire	Maitrise des risques / Contrôle interne financier	3	3	DGA Agent comptable	Référent CIF Contrôleur de gestion

Moyen	Moyen	Moyen
Moyen	Moyen	Moyen
Fort	Fort	Fort

TO-1	Technique et opérationnel	Défaut de conseil aux collectivités	4	4	Directeur Général	Tous les directeurs territoriaux
TO-2	Technique et opérationnel	Risque sur les biens acquis	3	3	Directeur Général	Directeur technique Responsable du patrimoine
TO-3	Technique et opérationnel	Respect de la norme RGPD	2	2	Directeur général	Référent RGPD

Majeur	Majeur	Majeur
Fort	Fort	Fort
Moyen	Moyen	Moyen

Regroupement des risques par famille :

Numérotation fiche	Famille de risque
EF	Economique et financier
RE	Risque réglementaire
MA	Risque managérial
TO	Risque technique et opérationnel

Qualification :

	Probabilité d'occurrence	Impact
Faible	1	1
Moyen	2	2
Fort	3	3
Majeur	4	4

Le produit de ces 2 données permet de coter chaque risque et de le situer dans une zone de risque constaté

Légende :

Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
1 à 3	4 à 6	7 à 9	10 à 16
Faible	Moyen	Fort	Majeur

Cotation du risque :

Impact	Probabilité			
	Faible	Moyen	Fort	Majeur
Majeur	4B	8C	12D	16D
Fort	3A	6B	9C	12D
Moyen	2A	4B	6B	8C
Faible	1A	2A	3A	4B

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-1
---------------	------

Risque : **Trajectoire financière de l'établissement**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	Directeur Général
Service ou salarié chargé du suivi	Directeurs territoriaux /Agent comptable

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Majeur	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Prévisions d'acquisitions et cessions erronées Soutenabilité Surendettement Demande de l'Etat de porter du foncier sans collectivité garante Conventions EPABE, Bordeaux métropole Suppression ou réduction éventuelle de la dotation budgétaire 10,7 millions Contribution des collectivités locales à l'effort de redressement des finances publiques de l'Etat Conséquences des futures élections municipales, pressions fortes des élus Crise immobilier (aménageur, promoteur..) entraînant un allongement de la durée du stock foncier et une aide via les minorations
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Amélioration et suivi des prévisions foncières dans le logiciel métier Suivi de la trésorerie plus régulier Optimisation des minorations et subventions Réflexion autour des mécanismes de garantie
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Amélioration du taux d'exécution avec une meilleure quantification des prévisions foncières (acquisitions/cessions), avec utilisation en mode bonne complétude du logiciel métier Gesprojet Dialogue de gestion avec la direction générale, et les directeurs fonciers Collaboration étroite avec l'agent comptable Mettre en place sur les opérations très spécifiques des garanties particulières Suivi des minorations accordées et subventions perçues Proposition aux collectivités d'échelonnement de paiements, de paiement anticipé
Actions à poursuivre en 2026
Implication des directeurs territoriaux et de tous les opérationnels dans le suivi et l'anticipation des besoins de leur territoire Sensibilisation de tous les opérationnels de la nécessité de la complétude du logiciel métier /Contrôle continu par les directeurs de l'utilisation du logiciel métier Gesprojet par les équipes Limiter les avenants pour une meilleure rotation du stock Via le comité d'engagement, contrôle renforcé et périodique de la concordance entre enveloppes budgétaires et l'exécution Poursuite du contrôle de gestion renforcé par une mission d'audits Poursuite du développement du module BUD dans le logiciel métier pour connaître l'impact financier avant toute décision ou conventionnement Réunions périodiques budgétaires de suivi avec les directions territoriales au niveau de chaque direction Suivi budgétaire mensuel et informations à la direction générale Procédure de clôture de conventions arrivant à échéance et dialogue plus régulier avec les collectivités concernées
Actions nouvelles en 2026
Une attention devra être portée sur le passage en contrôle économique et financier au lieu du contrôle budgétaire Veille sur l'évolution réglementaire passant les EPF d'Etat soumis à une comptabilité budgétaire (OCB) vers une comptabilité hors comptabilité budgétaire (OHCB). Poursuite de la mise en place d'outils de suivi (Dashboard)

Famille de risque : Managérial

N° de fiche :	MA-2
---------------	------

Risque : **CONFLITS D'INTERETS**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Directeur Général
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les Directeurs Territoriaux/service instances

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Conflit d'intérêt pour les administrateurs et les élus territoriaux

ACTIONS CORRECTIVES :

Mise en œuvre de temps de formation " sensibilisation aux conflits d'intérêt " (Election 2026) Information auprès des élus des risques encourus pour le non-respect des règles, des procédures Veiller au suivi fait par le SGAR qui est destinataire des déclarations
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise à jour régulière du règlement intérieur institutionnel (RII) Note d'information pour les administrateurs sur le conflit d'intérêt après chaque renouvellement du Conseil d'Administration Production par chaque administrateur d'une déclaration personnelle d'intérêts après désignation
Actions à poursuivre en 2026
Suivi des déclarations d'intérêt des administrateurs, Vigilance forte lors du passage des dossiers aux instances par le service Instances
Actions nouvelles en 2026
Information du risque au conseil d'administration suite renouvellement Sensibilisation des administrateurs de la commission Marché Vigilance sur l'analyse des éléments transmis lors des conventionnements, des cessions et acquisitions au regard des potentiels conflits d'intérêt d'élus territoriaux. Insister sur le devoir de transparence des élus.

Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :	RE-1
---------------	------

Risque : **Respect de la GBCP (Gestion Budgétaire et Comptable Publique)**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	1

Responsable du risque	DGA Agent comptable
Service ou salarié chargé du suivi	Service comptabilité et finances Agence comptable

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

<p>Non-conformité des écritures Non respect des objets de gestion Non fiabilisation de l'actif immobilisé (inventaire physique et comptable) Signataire / utilisateur sans habilitation (qualité de l'ordonnateur non déléguée) Non respect du calendrier réglementaire</p>

ACTIONS CORRECTIVES :

<p>Veille réglementaire GBCP (Site internet Budget plus) Contrôle par sondage des écritures comptables</p>

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
<p>Habilitations informatiques à contrôler et à réactualiser Formation et information comptable à l'ensemble des intervenants EPFNA Dématérialisation à continuer Elaboration de procédures Note de clôture Auto contrôle du directeur du service comptabilité et finances Contrôle interne régulier Vérification des délégations Certification des comptes par un commissaire aux comptes Réflexion sur un éventuel budget rectificatif Vérification de l'interaction des logiciels métiers</p>
Actions à poursuivre en 2026
<p>Suite au changement de cadre budgétaire réglementaire, actualiser la décision "chaîne de la dépense"</p>
Actions nouvelles en 2026
<p>Se conformer au cadre budgétaire suite au passage en hors comptabilité budgétaire notamment dans le SI financier. Veille sur le passage en hors comptabilité budgétaire.</p>

Famille de risque : Règlementaire

N° de fiche :	RE-2
---------------	------

Risque : **Conformité fiscale**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DGA
Service ou salarié chargé du suivi	Service comptabilité et finances / Agence comptable

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Redressement fiscal Erreur d'application de TVA sur les acquisitions, cessions

ACTIONS CORRECTIVES :

Maintenir une veille réglementaire Echanges avec les autres EPF sur les pratiques fiscales Interroger des cabinets extérieurs pour l'interprétation si nécessaire des textes Appui possible de la DRFIP Appui et aide du commissaire aux comptes
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Formation sur les bases fiscales en matière de TVA foncière Echange avec le notaire unique Mise à jour de la base documentaire sur la fiscalité Créer un répertoire sous le serveur en commun pour toute la documentation fiscale Base documentaire interne sur les avis/analyses données par les juristes fiscaux Avoir recours aux rescrits si nécessaire Recours au réseau inter-EPF Veille fiscale
Actions à poursuivre en 2026
Suivi des demandes et actions liées au retour du commissaire aux comptes Mise en place d'un suivi des exonérations de plus-value sur cession relative aux logement sociaux Poursuite de l'automatisation du traitement annuel pour le paiement des taxes foncières
Actions nouvelles en 2026
/

Famille de risque : Réglementaire

N° de fiche :

RE-3

Risque : **Maitrise des risques / Contrôle interne financier**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	DGA / Agent comptable
Service ou salarié chargé du suivi	Référent CIF/ contrôleur de gestion

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Le non respect du décret GBCP

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi des préconisations du Vademecum 2021
Mise en œuvre du contrôle interne

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Comité pilotage et gestion Groupe de travail piloté par le référent CIF Sensibilisation de tous les acteurs (salariés, administrateurs) à la maitrise des risques Actualisation des outils liés au contrôle interne Suivi de l'espace dédié au contrôle interne, sous responsabilité du référent CIF et du contrôleur de gestion Certification des comptes par un commissaire aux comptes Evaluation des dispositifs existants Actualisation régulière des OFN réalisés, sous responsabilité du référent CIF
Actions à poursuivre en 2026
Poursuite de la création des Organigrammes Fonctionnel Nominatif (OFN) Réalisations de deux audits dans l'année Mise en œuvre d'un processus de traçabilité (contrôle interne et contrôle de gestion) Plan d'actions et mise en œuvre d'actions suite aux remarques du commissaire aux comptes Renforcement de la responsabilité managériale dans le cadre de la réforme ordonnateur/comptable par la mise en œuvre du contrôle interne à niveau de chaque direction/service par le manager Carte des processus sous responsabilité du référent CIF et du contrôleur de gestion Suivi de l'outil d'évaluation du CIF (DMR : Diagnostic de Maitrise des Risques)
Actions nouvelles en 2026
Mise en œuvre des contrôles de supervision dans les directions foncières

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-1
---------------	------

Risque : **Défaut de conseil aux collectivités**

Probabilité d'occurrence	4
Impact	4

Responsable du risque	Directeur Général
Service ou salarié chargé du suivi	Tous les directeurs territoriaux

Evolution des risques	Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
	Majeur	Majeur	Majeur

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

<p>Rotation du stock insuffisante Projet non approprié Faire courir un risque financier aux collectivités en soutenant des projets disproportionnés Insolvabilité ou difficulté de paiement lors des cessions Difficultés financière des collectivités territoriales</p>
--

ACTIONS CORRECTIVES :

<p>Information annuelle des collectivités (COFIL / RDV) Production systématique de documents harmonisés récapitulant les engagements de la collectivité (CRAC) Utilisation du logiciel métier facilitant le suivi du stock, les acquisitions, les cessions Possibilité de paiement anticipé échelonné pour faciliter les paiements lors des cessions aux collectivités Etudes préalables avant les acquisitions pour déceler les dossiers sensibles Veille réglementaire, anticipation réglementaire Définition du projet avant conventionnement</p>
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
<p>Compte Rendu d'Activité à la Collectivité (CRAC) transmis annuellement Cadre conventionnel Paiement anticipé échelonné Démembrement de propriété Utilisation du logiciel métier pour connaître la situation financière des collectivités pour proposer des projets et des modalités de paiement adaptés à leurs ressources Courrier d'information sur l'arrivée de l'échéance de la convention</p>
Actions à poursuivre en 2026
<p>Pilotage régulier Refonte du fonctionnement de la comitologie Mise en place d'un processus cession Poursuivre l'élaboration de budget sous le logiciel métier Transmission de la boîte à outils "production de logements sociaux" aux collectivités</p>
Actions nouvelles en 2026
<p>Mise en place d'une nouvelle direction des études et de l'appui au conventionnement</p>

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-2
---------------	------

Risque : **Risque sur les biens acquis**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Directeur Général
Service ou salarié chargé du suivi	Directeur technique / Responsable du patrimoine

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Fort	Fort	Fort

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

<p>Risques sur la gestion des fonciers bâtis ou non (connaissance de l'état, défaut de suivi de l'entretien, problème de renaturation ...)</p> <p>Risques climatiques (retrait du trait de côte)</p> <p>Risques environnementaux (diffusion pollution)</p> <p>Risque sur le logement dégradé habité</p> <p>Risque d'intrusion et d'accidents pour les biens non occupés, les friches</p> <p>Risque pour la santé quand il y a des sites pollués</p> <p>Risque concernant la prime d'assurance</p> <p>Risque de déclaration d'assurance non efficientes</p> <p>Risque de non couverture par une assurance ou mal assuré pour le risque car mal défini</p> <p>Risque de dénonciation par l'assureur du marché</p> <p>Risque de sinistres sur des biens en mauvais état</p> <p>Risque de squats</p> <p>Risque d'incendie</p>

ACTIONS CORRECTIVES :

<p>Connaissance approfondie des biens préalablement à l'acquisition</p> <p>Vérification de la localisation du foncier / risques climatiques</p> <p>Rédaction et mise en œuvre de procédures de sécurité</p> <p>Sécuriser les sites de l'EPFNA et réfléchir aux choix des modes de gestion</p> <p>Limiter les situations d'occupation à risque</p> <p>Avoir une réflexion approfondie avant toute déclaration d'assurance</p> <p>Couverture des risques par une assurance en adéquation avec les risques</p>

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
<p>Visite technique des sites et bâtiments de l'EPFNA avant acquisition</p> <p>Vérification périodique des bâtis par les équipes foncières, et intervention de l'équipe technique suivant l'état du bien</p> <p>Suivre de très près les déclarations d'assurance et le marché "Assurance"</p> <p>Privilégier le démembrement de propriété.</p>
Actions à poursuivre en 2026
<p>Responsabilisation des opérationnels dans le suivi et la gestion des bâtis acquis</p> <p>Implication du notaire unique dans les process de sécurisation</p> <p>Mise en œuvre d'un process des mesures de sécurisation</p> <p>Ne pas acquérir de biens avec des locataires ou relogement par la collectivité avant acquisition ou procédure d'expulsion</p> <p>Création d'un process de mise en œuvre et de suivi des déclarations du marché d'assurance</p> <p>Vérifier que nous respectons bien nos obligations de débroussaillage des parcelles pour faire face aux risques incendie</p> <p>Former les collaborateurs dans le cadre de notre nouveau marché assurance</p>
Actions nouvelles en 2026
<p>La mise en place du marché concernant la gestion technique sur le périmètre suivant : visites de biens, recueil / transmission d'informations sur l'évolution des biens, contrôle de l'entretien réalisés par les locataires, propositions d'interventions curatives ou préventives.</p> <p>L'opportunité de passer des marchés complémentaires sur les activités qui ne correspondent pas aux spécialités de notre prestataire actuel.</p> <p>La rédaction de procédures pour mécaniser davantage les tâches de la gestion de patrimoine, surtout celles qui sont à la frontière avec d'autres services (le service travaux, le service finance et comptabilité, le service juridique).</p> <p>La fiabilisation de la structure de la base de données des biens suivis.</p> <p>La (re)définition d'une base documentaire et de modèles de documents à utiliser pour la gestion de patrimoine.</p> <p>La préparation pour l'exercice 2026 d'un exercice budgétaire pour chaque bien sur la base d'un modèle simple de fiche (sécurisation, énergies & fluides, travaux et entretien, contrôles réglementaires, charges de copropriété, divers).</p> <p>Refonte de la fiche " patrimoine".</p>

Famille de risque : Technique et opérationnel

N° de fiche :	TO-3
---------------	------

Risque : **Respect de la norme RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données)**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	2

Responsable du risque	Directeur général
Service ou salarié chargé du suivi	Référent RGPD

Evolution des risques

Nov 2023	Nov 2024	Nov 2025
Moyen	Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATE / POTENTIEL :

Non respect du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) Piratage informatique
--

ACTIONS CORRECTIVES :

Accompagnement par un prestataire extérieur pour la mise en conformité
--

DETAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes
Mise en œuvre d'un registre des traitements Elaboration d'un plan d'actions et du plan de mise en œuvre des priorisations des actions Formation du référent RGPD Information interne
Actions à poursuivre en 2026
Suivi du plan d'actions et plan de mise en œuvre des priorisations des actions
Actions nouvelles en 2026
Veiller à suivre le plan d'actions établi par notre délégué à la protection des données.

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 084

**Cartographie des risques et plan d'actions associé du contrôle de gestion sociale pour l'année 2026
Approbation**

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 la cartographie des risques du contrôle de gestion sociale ci-annexée ;
- VALIDE le plan d'action associé à ladite cartographie, pour mise en œuvre ne 2026 ;
- AUTORISE Monsieur le directeur général à réaliser toutes les actions qu'il juge utile pour la bonne application de cette cartographie des risques du contrôle de gestion sociale et de son plan d'actions, et à signer le document afférent ;

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Cartographie des risques et plan d'actions associé du contrôle de gestion sociale pour l'année 2026 Approbation

La présente information a pour but de présenter aux membres du Conseil d'administration le document synthétisant la cartographie des risques et le plan d'action qui y est associé, dans le cadre du dispositif de contrôle de gestion sociale au sein de l'EPFNA.

Ce contrôle s'inscrit dans le contrôle interne et y contribue pleinement. Le contrôle interne (CI) est un dispositif de pilotage qui permet l'atteinte contrôlée des objectifs d'une organisation par la gestion préventive de risques de dysfonctionnement. Il vise à maîtriser (diminuer ou éliminer) un risque identifié dans l'analyse du processus. Reposant sur une traçabilité des processus liés aux activités et deux niveaux de contrôle, le CI concentre les efforts de surveillance sur des risques majeurs clairement identifiés et suivis dans un dispositif robuste et évolutif (plan de maîtrise des risques).

Le plan de maîtrise des risques a pour objectif de mettre en place des dispositifs de surveillance pour empêcher la réalisation d'un risque ou en limiter les conséquences dans des proportions acceptables. **Il permet de contribuer efficacement à la lutte contre les risques psychosociaux (RPS).**

Au cœur de la politique interne des entreprises, le contrôle de gestion sociale doit dresser un bilan quantitatif et qualitatif de la masse salariale et de son bien-être au travail. Il a pour ambition de trouver le parfait équilibre entre productivité et amélioration continue de la QVCT (Qualité de Vie et conditions au Travail).

Contrairement au contrôle de gestion traditionnel, qui sert à évaluer les ressources matérielles d'une entreprise, le contrôle de gestion sociale permet une estimation pertinente des prestations des équipes. Il permet ainsi de mesurer l'impact qu'elles ont sur les résultats produits par leur structure.

Le contrôle de gestion sociale a pour missions :

- d'optimiser les coûts des RH ;
de chercher et d'étudier les données sociales de l'entreprise ;
- d'effectuer des enquêtes et des études chiffrées en se basant sur les reportings et les différentes données collectées ;
- de conseiller la direction générale en indiquant les axes d'amélioration de l'établissement ;
- de proposer des solutions pour résoudre les problèmes rencontrés ;
- d'assurer une veille du secteur social. Pour ce faire, il doit toujours se tenir informer des réformes et évolutions, notamment en termes de réglementation ou de rémunération.

La maîtrise des risques est l'affaire de tous les collaborateurs, quel que soit leur niveau de responsabilité. Elle est exercée à 2 niveaux:

- contrôle de 1^{er} niveau :
 - auto-contrôle (avant et pendant l'action) : exercé par chacun des collaborateurs ;
 - contrôle mutuel : entre collaborateurs ;
 - contrôle de supervision ou "hiérarchique"; exercé par le supérieur hiérarchique et/ou fonctionnel;
- contrôle de 2^e niveau :

contrôle de corroboration: vérification de la bonne application des contrôles de 1er niveau (réalité et efficacité).

CARTOGRAPHIE DES RISQUES SOCIAUX ET PLAN D' ACTIONS 2026

N° fiche	Famille de risques	Risque	Probabilité d'occurrence	Impact	Responsabilité du risque	Service ou salarié chargé du suivi	Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
RE-1	Recrutement	Inefficience du recrutement	2	3	DRH	CGS	Fort	Moyen
RE-2	Recrutement	Traitement différencié des candidatures	2	3	DRH	CGS	Moyen	Moyen
RE-3	Recrutement	Inefficacité du processus d'intégration	2	3	DRH	SRH/CGS	Fort	Moyen
AD-1	Administration	Engagement des responsabilités	2	3	Tous les salariés/DG/DGA	SRH/CGS/DRH/Agent comptable	Fort	Moyen
AD-2	Administration	Défaut de conformité des dossiers individuels des salariés	2	3	DRH	SRH/CGS	Fort	Moyen
AD-3	Administration	Erreurs liées à la rémunération des salariés	2	3	DRH/Agent comptable	SRH	Moyen	Moyen
FO-1	Formation	Financier lié au budget formations	3	2	DG	SRH/CGS	Fort	Moyen
MA-1	Management	Dysfonctionnements liés au défaut d'accompagnement managérial	3	3	Managers/DG/DGA	CGS/DRH	Fort	Fort
MA-2	Management	Perte de sens par manque de visibilité	2	2	Managers/DG/DGA	CGS	Fort	Moyen
MA-3	Management	Défaut de procédures	3	2	Managers/DG/DGA	CGS	Fort	Moyen
MA-4	Management	RPS (risques psychosociaux)	3	3	Tous les collaborateurs	SRH/DRH/CGS	Fort	Fort

Regroupement des risques par famille :

Numérotation fiche	Famille de fiche
RE	Recrutement
AD	Administration
FO	Formation
MA	Management

Qualification :

	Probabilité d'occurrence	Impact
Faible	1	1
Moyen	2	2
Fort	3	3

Le produit de ces deux données permet de coter chaque risque et de le situer dans une zone de risque constaté

Légende :

Zone A	Zone B	Zone C
1 à 3	4 à 6	7 à 9
Faible	Moyen	Fort

Cotation du risque :

Impact	Probabilité		
	Faible	Moyen	Fort
Fort	3A	6B	9C
Moyen	2A	4B	6B
Faible	1A	2A	3A

Risque : **Inefficience du recrutement**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DRH
Personne en charge du suivi	CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Défaut de conformité du besoin en recrutement
Analyse incomplète du besoin (poste)
Profil recherché mal défini (compétences, personnalité) Non-respect du process interne (fiche de demande de recrutement signée par toutes les parties prenantes)
Non-Respect des objectifs liés à la masse salariale et aux postes fléchés dans le budget RH
Offre non structurée ou incomplète
Délais insuffisants pour pourvoir le poste à temps, obérant le fonctionnement et l'atteinte des objectifs de l'établissement (manque d'anticipation de la demande de recrutement par le manager)
Critères discriminants dans la demande de recrutement

ACTIONS CORRECTIVES :

Contrôler la demande sur le plan qualitatif (compétences exigées, statut) et quantitatif (nombre de postes, salaire) en s'appuyant sur les fiches de poste et la classification
S'assurer d'une expression et d'une validation du besoin (fiche de demande) en recrutement
Définir clairement les missions du poste et le profil recherché
Rédiger une offre d'emploi claire et synthétique
Anticiper les besoins en recrutement dans la mesure du possible

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Respect de la procédure liée au recrutement
S'assurer d'une expression claire et valide du besoin

Actions à poursuivre en 2026

S'assurer de la diffusion en interne et de la diffusion en externe de l'offre d'emploi
Travail sur l'expression du besoin en recrutement, implication du manager concerné dans le processus
Perfectionner la rédaction des offres d'emploi

Actions nouvelles en 2026

/

Risque : **Traitement différencié des candidatures**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DRH
Personne en charge du suivi	CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Risque lié à la discrimination, sanctionnée civilement et pénalement
Sélections de candidats non qualifiés pour le poste
Marque employeur décrédibilisée
Délai de traitement des candidatures
Non réponse ou réponse tardive des managers sur les candidatures adressées par le SRH
Non-respect du calendrier de réponse aux candidats
Non-respect du RGPD

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi rigoureux de la procédure relative au recrutement et du tableau correspondant
Traitement des candidatures dans le respect de la législation en vigueur et des règles de non-discrimination
Traitement des candidatures selon des critères objectifs
Suivi rigoureux des candidatures
Délai de réponses maximal à toutes les candidatures : 3 semaines

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Respect de la procédure recrutement
Suivi régulier des candidatures selon le tableau
Respect de la trame d'entretien

Actions à poursuivre en 2026

Veille permanente sur les techniques de recrutement
Veille sociale
Travail itératif en amont avec le manager concerné par le recrutement (y compris dans la préparation des entretiens)

Actions nouvelles en 2026

Sensibilisation aux critères de discrimination à l'attention des managers (code de bonne conduite)
Utiliser une grille de sélection selon des critères objectifs en cas de difficulté à analyser une candidature

Risque : Inefficacité du processus d'intégration

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DRH
Personne en charge du suivi	SRH/CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Inopérabilité du nouveau collaborateur liée à un défaut d'équipement matériel, et des droits informatiques
Inopérabilité du nouveau collaborateur liée à un défaut de formation sur les nouveaux outils
Vice de procédure lié à l'absence de signature du contrat de travail (CDD) et de la fiche de poste
Manque de suivi de suivi d'intégration par le manager (ex : bilan de fin de période d'essai, manque de suivi des objectifs pendant la période d'essai..)

ACTIONS CORRECTIVES :

Anticipation de la commande du matériel informatique à l'arrivée du nouveau collaborateur
Programmation de la formation du collaborateur sur les outils internes
Mise à la signature du contrat du nouveau collaborateur dès son arrivée

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Information préalable de l'arrivée du collaborateur à l'assistant polyvalent
Préparer l'agenda de formation sur les outils des nouveaux arrivants

Actions à poursuivre en 2026

Utiliser la nouvelle version du passeport intégration
Veiller à ce que les nouveaux arrivants aient bien suivi les formations liées à leur métier
En cas de besoin, reprogrammer des formations complémentaires
Veiller à la signature des documents contractuels dans les délais
Veiller au suivi du parcours d'intégration par le manager

Actions nouvelles en 2026

/

Risque : **Engagement des responsabilités**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	Tout le personnel concerné/DG/DGA
Personne en charge du suivi	SRH/CGS/DRH/Agent comptable

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Risques liés aux délégations attribuées aux collaborateurs : Engagement de la responsabilité civile et pénale de l'établissement et de son Directeur Général.
Zones de fragilité non identifiées obérant la maîtrise des risques.
Défaut de couverture du collaborateur : effectuer une mission sans être couvert par un ordre de mission valide
Engagement de la responsabilité de l'établissement en cas de non-conformité du DUERP

ACTIONS CORRECTIVES :

S'assurer de détenir et respecter le cadre de **la délégation de pouvoir ou signature**
S'assurer de la mise à jour régulière et de la connaissance par tous des **OFN**
S'assurer de détenir **un ordre de mission** à jour couvrant la mission en dehors du siège
S'assurer de la mise à jour régulière du DUERP

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

S'assurer du respect de la conformité avec la législation et la réglementation
S'assurer de la création, conformité et validation des ordres de mission
Alimentation régulière du DUERP et suivi de son PAPRI Pact

Actions à poursuivre en 2026

Renseigner régulièrement le tableau de suivi des délégations de signature
Mettre à jour régulièrement les délégations de signature
Mise à jour annuelle des OFN

Actions nouvelles en 2026

/

Risque : **Défaut de conformité des dossiers individuels des salariés**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DRH
Personne en charge du suivi	SRH/CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Dossiers du personnel : Défaut de complétude et de conformité des dossiers, entraînant la non prise en compte des droits des collaborateurs
Télétravail : défaut d'assurance du collaborateur, absence du collaborateur de son poste de travail sans information préalable engendrant une désorganisation
Accidents du travail : risque financier à la suite d'un défaut de prise en charge par les organismes compétents (CPAM, prévoyance)
Non-respect RGPD

ACTIONS CORRECTIVES :

S'assurer de la fourniture sans délai des documents actualisés dès l'information par le collaborateur d'une modification (suivi rigoureux)
Contrôler la fourniture de l'attestation annuelle d'assurance et des documents nécessaires à la mise en place du télétravail, suivi managérial régulier
Vérifier sous 48 heures après connaissance de l'accident de la recevabilité de l'accident de travail, suivi des dossiers
Veiller à la mise à jour du dossier du salarié (Eurecia)

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Suivi de la gestion courante des dossiers du personnel (télétravail, absences...)
Ne pas écraser les fichiers existants

Actions à poursuivre en 2026

Renseigner les différents tableaux de suivi de gestion administrative du personnel (suivi IJSS, suivi des absences, prévoyance, tableaux de bord RH)

Actions nouvelles en 2026

Pédagogie autour des droits et des devoirs des salariés : foire aux questions RH, pop up
S'assurer du respect des durées de conservation (RGPD)

Risque : **Erreurs liées à la rémunération des salarié**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	Agent comptable
Personne en charge du suivi	SRH

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Moyen	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Non-respect de la réglementation : sanction financière URSSAF
Erreurs de saisies des données de variable de paye / absence de validation en amont d'un élément variable de paye / absence de justificatif : litiges salariés
Absence de contrôle
Retard du virement de la paye par l'agence comptable
Fraude

ACTIONS CORRECTIVES :

S'assurer de la réception des pièces justificatives et de leur conformité : absences exceptionnelles, maladie, heures supplémentaires, factures, ordres de missions...
Suivi des absences dans le SIRH impactant l'attribution des tickets restaurant
Veille réglementaire
Suivre le calendrier prévisionnel de paie prédéfini

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Suivi du calendrier relatif à la gestion de la paie
Tenue du fichier regroupant toutes les variables de la paie
Suivi du budget de masse salariale

Actions à poursuivre en 2026

Délivrer les tickets restaurant avec un décalage d'un mois afin de garantir la prise en compte du réel, sans régularisation le mois suivant

Actions nouvelles en 2026

Interface entre Eurécia et Silaé, afin d'automatiser la remontée d'informations et que le SRH effectue le suivi.

Risque : **Financier lié au budget formations**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	DRH
Personne en charge du suivi	SRH/CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Préjudice financier pour l'établissement
Budget prévisionnel erroné
Non suivi du budget alloué
Non-respect du suivi des formations santé et sécurité (recyclages..)
Absence de mise en concurrence
Manque de clarté dans l'expression des besoins
Ne pas répondre aux obligations employeurs (formation santé/sécurité notamment)
Inadéquation des formations (perte de budget, de temps, salariés qui n'évoluent pas en termes de compétences)

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi du budget précis du PDC validé par le Directeur Général et DGA
Contrôle trimestriel du budget de formation
Suivi des formations hors PDC et des webinaires..

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Renseigner régulièrement le tableau de suivi des formations incluses dans le PDC
Echanges avec les managers sur les programmes de formations

Actions à poursuivre en 2026

Tableau de suivi des formations hors PDC
REX

Actions nouvelles en 2026

/

Risque : **Dysfonctionnements liés au défaut d'accompagnement managérial**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Managers/DG/DGA
Personne en charge du suivi	CGS/DRH

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Fort

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Risque d'inopérabilité des collaborateurs : non prise en compte des demandes/besoins des collaborateurs
Manque de communication et d'accompagnement
Manque de reconnaissance positive
Evaluation difficile des objectifs
Démotivation, erreurs, corruption, RPS : préjudice pour l'établissement et les collaborateurs
Conflits internes

ACTIONS CORRECTIVES :

Entretiens réguliers avec les subordonnés (bilan à 6 mois, entretien intermédiaire (dans la mesure du possible car non obligatoire ou alors imposer un entretien intermédiaire pour tous), entretien d'évaluation, entretien professionnel, entretien forfait jours...) préparés et encadrés
Fixation d'objectifs clairs et SMART
Arbitrer au besoin
Ouvrir le dialogue et être à l'écoute des collaborateurs, proposer des feedbacks réguliers
Former les managers à la détection et à la gestion des RPS

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Analyse des entretiens obligatoires et feed-back à la direction et aux managers
Points réguliers avec les collaborateurs au besoin

Actions à poursuivre en 2026

Pour donner suite aux entretiens, déduire un plan d'actions à transmettre aux managers (par SRH/CGS)

Actions nouvelles en 2026

Suivi des préconisations du DRH et de la CGS
Formation des managers à la détection des RPS
Sensibilisation des nouveaux collaborateurs à la déontologie
Coaching des nouveaux managers à prévoir dans le PDC ou hors PDC

Risque : **Perte de sens par manque de visibilité**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	2

Responsable du risque	Managers/DG/DGA
Personne en charge du suivi	CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Fort

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Manque de visibilité sur les actions à mener pour atteindre les objectifs de l'établissement
Inéquité de la charge de travail des salariés pouvant entraîner du stress, des conflits, de la fatigue, une démotivation et un désengagement du collaborateur. Risque de quite quitting (démission silencieuse), voire de démission.
Enjeu financier lié au turnover
Impact des déplacements sur la fatigue des salariés

ACTIONS CORRECTIVES :

Définir et communiquer sur les axes stratégiques de l'établissement
Répartir, planifier et organiser les activités,
Optimiser les déplacements

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Communication du DG et de la DGA sur les axes stratégiques de l'établissement
Vérifier le respect de la procédure liée aux déplacements

Actions à poursuivre en 2026

S'assurer de la répartition équitable des activités
Point de situation régulier entre les salariés et leur manager
Entretien intermédiaire au besoin des managers et des collaborateurs, analyse et suivi des entretiens

Actions nouvelles en 2026

Création d'une grille de plan de charge des salariés opérationnels

Risque : **Défaut de procédures**

Probabilité d'occurrence	2
Impact	3

Responsable du risque	Managers/DG/DGA/l'ensemble des collaborateurs (RGPD)
Personne en charge du suivi	CGS/SRH/DRH/services comptables/l'ensemble des collaborateurs (RGPD)

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Moyen

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

Désorganisation des services
Préjudice financier
Infractions, délits, conflits d'intérêt, corruption
Diffusion, perte, vol de données personnelles

ACTIONS CORRECTIVES :

Suivi régulier des informations Outlook/Eurécia
Contrôle des notes de frais
Vérifier l'accessibilité des règles relatives à la déontologie
Respect de la charte RGPD
Contrôle du plan de charge des collaborateurs

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Respect des procédures liées aux déplacements, à la pose de congés, aux notes de frais, à l'utilisation des véhicules de service...

Actions à poursuivre en 2026

Accessibilité des documents sur Eurécia (procédures, textes relatifs au fonctionnement de l'établissement)

Actions nouvelles en 2026

Responsabilisation de chaque salarié au règles relatives au RGPD
Droit à la déconnexion

Risque : **RPS (risques psychosociaux)**

Probabilité d'occurrence	3
Impact	3

Responsable du risque	Tous les collaborateurs
Personne en charge du suivi	SRH/DRH/CGS

Evolution des risques

Risques Nov 2024	Risques Nov 2025
Fort	Fort

RISQUE CONSTATÉ/POTENTIEL :

RPS, désengagement, climat toxique
Enjeu financier lié au turnover

ACTIONS CORRECTIVES :

Prise en compte des difficultés des collaborateurs, écoute et conseils des managers, du SRH, du CSE, du DG, de la DGA
Alerte impérative du manager dès la prise de connaissance des difficultés, dans le respect de la discrétion et la bienveillance
Sensibiliser les managers et services aux RPS
Suivi du plan d'action PAPRI Pact – RPS

DÉTAIL DES ACTIONS CORRECTIVES :

Actions récurrentes

Organiser un entretien avec le collaborateur en difficultés, en écoute active et sécurisante
Clarifier les missions au besoin, plan d'actions et accompagnement
Respect des consignes du PAPRI Pact sur les RPS

Actions à poursuivre en 2026

Entretiens et points réguliers avec les collaborateurs pour anticiper les difficultés
Actualisation du PAPRI Pact sur les RPS

Actions nouvelles en 2026

Renseignement d'un tableau de suivi des RPS, indiquant le contexte, les actions menées et le suivi
Evaluer l'urgence
Identifier les causes et repérer les leviers d'action
¼ heure sécurité sur le thème des RPS avec rappel des coordonnées des organismes compétents (médecine du travail psychologue du travail, CPAM...)
Assurer le suivi du plan d'actions des salariés en difficulté

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 085

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,

Vu le rapport du directeur général,
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du rapport annexé à la présente délibération

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 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 puis d'un second le 8 octobre 2025, fixant les modalités de mise en œuvre de ce dispositif.

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 dehors des communes soumises à la loi SRU, en dérogation de la délibération du CA-2022-077 du 24 novembre 2022 qui régit l'utilisation du fonds SRU.

A noter que le dispositif prévoit un mécanisme de fongibilité entre l'enveloppe 1 et l'enveloppe 2, permettant ainsi de mobiliser de manière optimale l'enveloppe financière globale allouée à l'ensemble du dispositif.

A l'issue de ses séances du 9 octobre 2024, du 29 novembre 2024, du 13 mars 2025, du 19 juin 2025 et du 2 octobre 2025, le Conseil d'administration de l'EPFNA a approuvé l'octroi d'un volume d'aide globale d'environ 11,72 M€ au profit de 57 opérations susceptibles de créer 1 645 logements sociaux. A noter que seulement 550 K€ ont été mobilisés sur la deuxième enveloppe, par manque de dossiers éligibles.

Point d'étape sur la mise en œuvre du dispositif

Opérations sur communes SRU et zone tendue (hors fonciers EPFNA) :

Le Conseil d'administration a retenu 48 opérations représentant 1 199 logements sociaux et un montant de 9 865 776 € réparti sur 6 départements et 18 bailleurs sociaux.

A ce stade, les bailleurs sociaux ont confirmé le démarrage de 20 chantiers (soit l'équivalent de 405 logements sociaux) et 10 acomptes (correspondant à 80% du montant de l'aide) ont déjà été versés (soit 1 303 340,80 €).

Selon les retours des bailleurs, 4 opérations présentent un risque de démarrage hors du délai prévu par le dispositif (31 décembre 2025). Ces 4 opérations correspondent à un montant d'aide potentielle de 785 000 € et à 108 logements sociaux.

A noter que 14 opérations ont un démarrage de travaux annoncé en décembre, ce qui représente un risque de dérapage de 3 455 000 € et 469 logements.

Opérations dans l'OIN Bordeaux-Euratlantique :

Le Conseil d'administration a retenu 5 opérations représentant 389 logements sociaux et un montant de 1 305 000 € répartis sur 3 bailleurs sociaux (Aquitanis, Domofrance et Gironde Habitat).

A ce stade, 4 chantiers ont déjà commencé (soit 349 logements sociaux) et ont bénéficié du versement de l'acompte (soit 884 000 € versés).

Le cinquième chantier doit démarrer en décembre (le bailleur a confirmé être en mesure de tenir le délai).

Opérations sur communes en zone détendue (fonciers EPFNA) :

Le Conseil d'administration a retenu 4 opérations représentant 57 LLS et un montant de 550 000 € répartis sur 3 départements (Charente-Maritime, Corrèze et Lot-et-Garonne) et 4 bailleurs sociaux (Habitat et Humanisme, Enéal, Domofrance et Habitalys).

A ce stade, les chantiers de Saint-Agnant (17) et Tulle (19) ont déjà démarré. En revanche, ceux de Sainte-Livrade-sur-Lot (47) et de Fourques-sur-Garonne (47), représentant 16 LLS et un montant d'aide de 140 000 €, ne pourront vraisemblablement pas démarrer avant la fin de l'année.

Tableau financier récapitulatif

		Bénéficiaires	Engagement financier	Montants attribués par le CA	Reste disponible
Enveloppe 1	SRU / Zone tendue	Bailleurs sociaux	10 240 000 €	9 865 776 €	
	OIN [5 M€ max]			1 305 000 €	
Sous-total Enveloppe 1				11 170 776 €	- 930 776 €
Enveloppe 2	Zone détendue (Fonciers EPFNA)	Communes	1 500 000 €	550 000 €	950 000 €
TOTAL GENERAL			11 740 000 €	11 720 776 €	19 224 €

A noter : Les sommes non consommées dans le cadre du dispositif exceptionnel seront réintégrées dans le Fonds SRU pour être mobilisées de façon usuelle.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-086

Rapport d'information du directeur général sur l'état des lieux de la coopération entre établissements publics fonciers du littoral de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- PREND ACTE du rapport d'information du directeur général sur l'état des lieux de la coopération entre établissements publics fonciers du littoral de Nouvelle-Aquitaine

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Rapport d'information du directeur général sur l'état des lieux de la coopération entre établissements publics fonciers du littoral de Nouvelle-Aquitaine

Le littoral de Nouvelle-Aquitaine fait face à des défis majeurs liés à l'évolution du trait de côte et à l'impact du changement climatique sur les territoires. Dans ce contexte, la coopération entre les établissements publics fonciers du littoral revêt une importance stratégique pour anticiper, coordonner et mettre en œuvre des actions concrètes en faveur de la résilience des zones côtières.

Ce rapport d'information vise à dresser un état des lieux de cette coopération, à mettre en lumière les enjeux et les initiatives portées par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), et à proposer des perspectives pour renforcer l'efficacité collective face aux risques littoraux.

1. Contexte national

Le recul du trait de côte constitue un enjeu majeur pour les territoires littoraux français, dont on estime qu'une grande majorité des plages sont en érosion. Par exemple à Lacanau, ce phénomène menace directement le front de mer, impactant plus de 1.000 logements et 100 commerces, soit une valeur estimée à 350 millions d'euros selon les études menées actuellement dans le cadre du PPA.

Le recul du trait de côte résulte principalement de l'érosion naturelle, amplifiée par la dynamique des vagues, des courants marins et des tempêtes, qui fragilisent les plages et les falaises. L'accélération du recul est également liée au changement climatique, avec la montée du niveau de la mer et la fréquence accrue des événements météorologiques extrêmes, rendant les territoires côtiers particulièrement vulnérables. Les interventions humaines, telles que les constructions d'ouvrages et les travaux de dragage, aggravent également la situation.

Il est important de souligner que le législateur français a fait le choix de ne pas classer le recul du trait de côte comme un risque naturel au sens du code de l'environnement. Cette décision vise à différencier l'érosion côtière, qui est inévitable et prévisible, des autres risques naturels comme les inondations ou la submersion marine, qui sont aléatoires et font l'objet de plans de prévention spécifiques. En conséquence, le recul du trait de côte relève d'un cadre juridique particulier, impliquant des dispositifs dédiés à la gestion et à l'anticipation de ses effets, mais excluant la mobilisation de certains outils classiques de prévention des risques naturels, comme le fonds Barnier ou les plans de prévention des risques (à l'exception des anciens PPRL¹).

¹ Il est précisé que les plans de prévention des risques littoraux (PPRL) existants sont amenés à être révisés et dans l'attente l'aléa recul du trait de côte reste maintenu dans les PPRL.

Le financement à venir de cette politique demeure à l'étude au niveau national. À ce jour, il repose sur la mobilisation de ressources financières déjà disponibles, telles que le CPER, le FNADT, le fonds vert, et occasionnellement le FEDER, comme cela se pratique en Nouvelle-Aquitaine.

La loi Climat et Résilience, adoptée en 2021, a posé un cadre et mis à disposition plusieurs outils innovants pour faire face au recul du trait de côte. Toutefois, il convient de rappeler que ce sont avant tout les collectivités locales qui prennent les décisions, avec le soutien de l'État : l'adhésion au décret relève du choix des communes, les dérogations à la loi Littoral sont conditionnées à la mise en œuvre de grandes opérations d'urbanisme issues des PPA, et des outils de préemption spécifiques sont proposés. Ce fonctionnement, qui laisse l'initiative aux collectivités, vise à garantir un dialogue renforcé avec l'État.

Dans ce contexte, le Conseil National du Trait de Côte (CNTC), présidée par Sophie Panonacle, députée de Gironde, joue un rôle central dans la gouvernance et la coordination des politiques publiques liées à la gestion du recul du trait de côte en France. Il réunit l'ensemble des parties prenantes : représentants de l'État, élus locaux, experts et acteurs institutionnels. Les EPF sont représentés par L'EPF Hauts-de-France.

Le CNTC est mobilisé sur :

- L'actualisation de la Stratégie Nationale du Trait de Côte
- L'actualisation du décret établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées à l'érosion du littoral.
- La définition d'un modèle de financement des projets de recomposition spatiale des territoires littoraux impactés par l'érosion côtière

Toutefois, il convient de souligner que la dernière réunion du CNTC, le 21 juillet 2025, s'est soldée par un profond désaccord, principalement en raison de l'absence de solutions de financement concrètes proposées par l'État. Ce point de blocage a amplifié les tensions entre les élus locaux et les représentants de l'État, rendant difficile la recherche de solutions opérationnelles et financières pour la gestion du recul du trait de côte.

1. Contexte régional

En Nouvelle-Aquitaine, le recul du trait de côte représente une problématique particulièrement prégnante en raison de la diversité et de l'étendue de son littoral, qui s'étend sur plus de 720 kilomètres, du Pays Basque au nord de la Charente-Maritime. Ce phénomène menace non seulement les infrastructures et les habitations, mais également les écosystèmes fragiles, les activités économiques liées au tourisme et la valorisation patrimoniale des zones côtières. L'érosion hivernale peut être spectaculaire et fausser les moyennes annuelles, comme pendant l'hiver 2013-2014 où des tempêtes exceptionnelles ont provoqué un recul du littoral jusqu'à 56 m à la pointe de Gatseau sur l'île d'Oléron.

Dans le cadre de la gouvernance régionale face aux enjeux du recul du trait de côte, il existe deux organismes :

- Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Littoral Nouvelle-Aquitaine joue un rôle structurant. Outil unique en France et créé en 2017 à l'initiative de la Région, de l'État et des collectivités littorales, le GIP Littoral a pour mission de fédérer l'ensemble des acteurs concernés autour de la gestion intégrée du littoral, en favorisant la mutualisation des connaissances, l'accompagnement technique des territoires et la coordination des projets d'aménagement.
- Fondé en 1996, l'Observatoire de la côte de Nouvelle-Aquitaine aide les acteurs du littoral à gérer et prévenir les risques liés au littoral, en facilitant l'observation, la prise de décision et le partage des connaissances. Son objectif est de soutenir des stratégies durables qui tiennent compte de l'évolution du littoral, de sa biodiversité et du changement climatique.

Plusieurs communes de Nouvelle-Aquitaine se sont aujourd'hui engagées dans un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) dédié au trait de côte, afin de structurer leur action face à l'érosion et d'expérimenter des solutions innovantes. A fin 2025, 5 PPA auront été signés (voir tableau). Ces collectivités travaillent en concertation avec l'État, la Région et les établissements publics fonciers pour définir des stratégies locales, organiser la relocalisation de biens et anticiper les mutations urbaines induites par le recul du littoral.

La couverture du littoral par les établissements publics fonciers de Nouvelle-Aquitaine est complète mais morcelée entre trois établissements disposant de moyens financiers et humains différents.

EPF	Littoral couvert	Organisation	PPA concernés
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)	Charente Maritime (17) Gironde (33)	EPF d'Etat avec une direction territoriale dédiée au littoral. TSE de 22 M€	Soulac (33) Lacanau (33)
EPF local Landes Foncier	Landes (40)	EPF adossé au département des Landes TSE de 0 €	Biscarosse (40)
EPF local du Pays Basque	Pyrénées Atlantiques (64)	EPF adossé à l'agglomération Pays Basque TSE de 4,5 M€	Saint Jean de Luz (64) Bidart-Gethary (64)

3. Les initiatives de coopération engagées par l'EPFNA en 2025

L'EPFNA a organisé deux réunions de groupe de travail avec le GIP Littoral et les EPF de Nouvelle-Aquitaine, tenues en visioconférence les 28 avril et 23 juillet. Ces rencontres ont permis de relever :

- Une diversité marquée des situations locales, accompagnée de retours d'expérience potentiellement utiles à l'ensemble des participants.
- Un besoin d'équilibrer la stratégie foncière à long terme (par exemple à Lacanau) et les réponses immédiates (comme à Biscarosse, ou dans les campings de Saint-Jean-de-Luz).
- Un avancement limité des projets, malgré une implication locale et la présence de PPA, souvent en lien avec des problématiques de financement et de risques.

Suite à ces échanges, il a été décidé de poursuivre le travail de ce groupe autour des axes suivants :

- Expérimenter sur des opérations concrètes afin de capitaliser les retours d'expérience.
- Formaliser la doctrine d'intervention commune et élaborer un plaidoyer différenciant actions sur propriétés privées et domaine public.
- Mutualiser les réflexions internes et expertises concernant la valorisation des biens (appui à l'EPFL 40 sur Biscarosse par exemple).
- Poursuivre les réflexions sur le modèle économique des outils de portage foncier à long terme, y compris via des filiales.
- Associer l'Etat (DREAL, DDTM, SGAR, Préfets) selon l'état des réflexions.

Parallèlement, l'EPFNA a maintenu des échanges avec d'autres EPF d'Etat possédant un littoral dans leur périmètre. Ces discussions ont permis de :

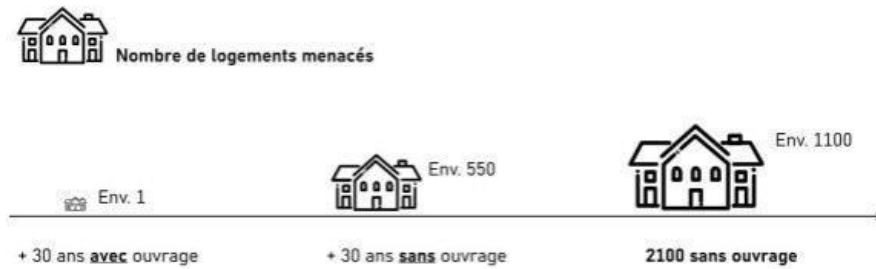
- Noter une grande diversité dans l'application locale des outils prévus par la loi Climat et Résilience (PPA, communes concernées par décret).
- Aborder le financement de cette politique, notamment suite à la légère augmentation du plafond de la TSE dans la loi de finances.
- Souligner la nécessité d'une meilleure coopération avec les opérateurs de l'Etat, tels que le conservatoire du littoral, le CEREMA, le BRGM ou l'ONF, afin d'accéder à leurs données de simulation.

4. L'exemple du PPA de Lacanau (33)

Dans le cadre du PPA « trait de côte » de la commune de Lacanau, une étude d'actualisation et de faisabilité de la recomposition du littoral de Lacanau pour s'adapter au recul du trait de côte est en cours depuis l'été 2024. Les premiers travaux ont donné leur résultat (phase 1). Voici ce qu'il faut en retenir :

- Lacanau est fortement exposée au recul du trait de côte, avec 70 % des plages en érosion. La commune compte 5 000 habitants permanents, mais accueille jusqu'à 80 000 personnes en été. Le front de mer est

particulièrement menacé avec une situation jugée précaire et des risques de tempêtes chaque hiver. Sans ouvrage de protection, environ 1 100 logements pourraient être menacés d'ici 2100.



- Depuis plus de dix ans, Lacanau mène des réflexions stratégiques sur l'adaptation au recul du trait de côte. La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière (SLGBC) a été validée en 2015, avec des actions « sans regrets » entre 2016 et 2022. Un nouveau plan d'actions 2023-2030 a été lancé, avec une estimation de 39,9 millions d'euros pas entièrement financé.
- Les coûts de relocalisation des biens menacés sont estimés à 357 M€ minimum dont 267 M€ pour la maîtrise foncière auquel se rajoutera désamiantage, déconstruction, remise en état, indemnités compensatoires et frais d'éviction. La valeur totale des biens immobiliers menacés pourrait diminuer de 27,7 % à l'horizon 2050 ramenant le coût total à 285 M€.
- Ce coût de relocalisation permet de justifier la réalisation d'un nouvel ouvrage de protection jusqu'en 2050 permettant d'organiser en parallèle la relocalisation. La réalisation d'un tel ouvrage, type « balcon sur la mer », est en cours d'étude et son coût est évalué à plusieurs dizaines de millions d'Euros. Cet ouvrage ne bénéficie d'aucun financement et sa mention dans le PPA intervient sans qu'il s'agisse d'une initiative portée par ce dernier.
- L'étude recense les emprises foncières de relocalisation avec un potentiel pouvant aller jusqu'à plus de 2.000 logements. Des doutes subsistent quant à l'acceptabilité des riverains, la faisabilité dans le droit de l'urbanisme en vigueur, de la gestion des autres risques naturels (incendie, inondation, déplacement dunaire) ainsi que de la dureté foncière.

En résumé, cette étude en cours s'appuie sur plusieurs hypothèses à réexaminer :

- Faut-il que la puissance publique indemnise les propriétaires pour la perte de valeur des biens exposés au recul du trait de côte ?
- La commune doit-elle poursuivre son développement malgré les besoins de relocalisation ?
- La relocalisation ne devrait pas seulement considérer l'aléa du recul du trait de côte, mais intégrer de manière systémique la prise en compte des risques comme les incendies, débordements de lacs ou déplacements de dunes.
- Un cadre réglementaire et conventionnel des outils de portage foncier inadapté au regard de l'obligation de garantie de rachat imposée aux collectivités

4. Conclusion : quelques propositions pour sortir de ce qui semble être une impasse

Les discussions ont révélé des blocages ainsi que des solutions potentielles. Voici une synthèse.

1. Une architecture législative qui atteint ses limites en matière de prescription et de financement

Le choix du législateur de ne pas considérer le recul du trait de côte comme un risque naturel, afin notamment de faciliter le financement de la protection et de la relocalisation et de permettre aux collectivités locales de mettre en œuvre des stratégies intégrées accompagnées par l'Etat atteint ses limites. Il convient de noter que l'augmentation de plafond de TSE des EPF d'Etat littoraux de 500.000 € par an en loi de finance 2025 a été présenté comme une mesure de financement de cette politique. Ainsi les

financements attendus ne sont pas au rendez-vous comme le montre le profond désaccord intervenu lors du dernier CNTC.

D'autre part le fait que cette politique de gestion des impacts du recul du trait de côte ne soit externe à la politique portée par l'Etat de prévention des risques naturels au même titre que le risque de submersion ou de feux de forêts ne permet pas d'avoir une logique prescriptive forte coordonnée en matière de prévention.

L'EPFNA ne propose pas de changements législatifs, mais il est essentiel d'évaluer les cinq ans de la loi Climat et Résilience. L'EPFNA pourra contribuer à ce bilan si elle est sollicitée.

2. Besoin d'une meilleure coordination des acteurs au niveau régional : État, collectivités et EPF

La gestion du littoral est difficile à coordonner en raison de la structure décentralisée des collectivités territoriales et du nombre élevé d'acteurs impliqués.

Du côté des EPF, trois établissements interviennent sur le littoral avec des organisations et moyens différents, ce qui limite la mutualisation des compétences et la coordination régionale. Ces disparités peuvent créer des incohérences et réduire l'efficacité des politiques de relocalisation et de prévention des risques, notamment à travers des méthodologies d'évaluation pouvant impacter fortement les finances publiques.

Enfin, le centre de ressources PPA « trait de côte » situé à Paris illustre le manque de territorialisation des outils, sa localisation hors des régions concernées limitant les synergies avec les acteurs locaux disposant de l'expertise et d'appui technique.

3. La mobilisation des EPF en anticipation et non en réaction

La demande croissante envers les EPF pour intervenir dans le rachat de fonciers menacés reflète un besoin de transition d'une approche réactive vers une approche anticipative. Actuellement, la mobilisation de l'EPF demeure limitée en raison des difficultés rencontrées par les collectivités locales (commune ou EPCI) à assurer le rôle exclusif de garante financière du portage foncier. Les EPF sont généralement sollicités dans des situations urgentes, ce qui peut donner l'impression d'un engagement insuffisant. Il apparaît nécessaire de permettre aux EPF d'intervenir en amont, en identifiant les besoins et les risques fonciers, sur la base d'une doctrine régionale partagée.

Pour améliorer la situation, plusieurs pistes sont proposées :

- Mutualisation de la garantie de rachat entre membres des PPA : Il serait utile d'envisager la mutualisation de cette garantie, similaire à la pratique observée au sein des PPRT², afin de sécuriser l'action foncière par une prise de décision collective et de répartir les risques ainsi que les charges financières.
- Mutualisation de l'expertise foncière à l'échelle des EPF : Une coordination régionale des compétences en expertise foncière, notamment pour l'évaluation des biens et les études de gisement foncier, faciliterait l'harmonisation des méthodes et renforcerait l'efficacité des interventions tout en réduisant les disparités territoriales. Un dialogue renforcé avec les Pôles d'évaluation (DIE/DDFIP) pourrait à ce titre être utile.
- Expertise des outils de réserve foncière pour la stratégie de repli et de portage à long terme : L'analyse de ces outils vise à soutenir une stratégie durable de repli et de portage pour les terrains en bord de mer, incluant la conception d'un modèle économique destiné à valoriser les revenus issus de l'activité touristique liée à ces espaces.

² Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) constituent des outils essentiels visant à protéger les populations, les biens et l'environnement contre les dangers liés aux activités industrielles à risques. Leur élaboration et leur mise en œuvre impliquent une collaboration étroite entre l'État, les collectivités territoriales, les exploitants industriels et, dans certains cas, les établissements publics fonciers (EPF). Le financement des mesures foncières des PPRT repose principalement sur un partage entre l'État, les industriels responsables des risques et les collectivités concernées.

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre acte du présent rapport et demander au directeur général de communiquer celui-ci aux partenaires de l'établissement.



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-086

Rapport d'information du directeur général sur l'état des lieux de la coopération entre établissements publics fonciers du littoral de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- PREND ACTE du rapport d'information du directeur général sur l'état des lieux de la coopération entre établissements publics fonciers du littoral de Nouvelle-Aquitaine

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 087

Approbation de l'avenant n°1 au PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) de Soulac (33)

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

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

Vu le décret n°2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, vu le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine, vu dans sa dernière version modifiée par le décret n°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 1 au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Soulac (33), annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant 1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 28 novembre 2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le — 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Approbation de l'avenant n°1 au PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) de Soulac (33)

Issu de la loi ELAN, le contrat de PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) permet de créer un partenariat entre l'État et des acteurs locaux afin d'encourager sur un territoire donné la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires.

Appliqué aux zones littorales soumises à l'aléa érosif, l'objectif d'un Projet Partenarial d'Aménagement est d'accompagner la transition des modèles de gestion des espaces littoraux vers davantage de résilience face aux effets du changement climatique que représente l'érosion du trait de côte.

La commune de Soulac-sur-Mer a la caractéristique d'être dotée de deux façades maritimes l'une estuarienne, l'autre océanique, entre paysages de marais, palus et paysages de landes girondines. Cette configuration géographique particulière fait que la commune est exposée à deux risques naturels importants : l'érosion marine de la côte sableuse et les inondations fluvio-maritimes.

Concernant l'érosion marine (recul du trait de côte), le littoral soulacais constitue un des endroits les plus érodés d'Europe avec un taux moyen d'érosion de la côte sableuse de 4 à 8 mètres par an, avec des reculs maximaux de l'ordre de 30 mètres constatés durant les tempêtes de l'hiver 2013-2014.

Après la création du GIP Littoral en 2009, la Communauté de Communes a travaillé, dès 2011, avec la commune, à l'élaboration d'une nouvelle stratégie de gestion locale de la bande côtière (SGLBC) qui a été validée, le 16 octobre 2018 par la Région Nouvelle Aquitaine et l'Etat pour une période de 4 ans (2018-2022). Une nouvelle stratégie a été élaborée et validée en novembre 2022 pour un plan d'actions 2023-2027, afin de poursuivre les travaux engagés sur la première période.

La Stratégie Locale de Gestion de la Bande Côtière (SLGBC) retient 3 axes d'intervention majeurs en accord à la fois avec la Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SNGITC) et sa déclinaison régionale élaborée par le GIP Littoral en 2012 :

- AXE 1 : maintenir et entretenir les ouvrages existants situés au droit des zones urbaines de première ligne nœuds d'activités et de vie,
- AXE 2 : réduire la vulnérabilité du littoral à l'érosion marine en supprimant ou en relocalisant certains bâtiments ou enjeux menacés,
- AXE 3 : ré-ensabler en sable le littoral afin de lutter de manière douce contre l'érosion marine.

Afin de poursuivre ces réflexions la Communauté de Communes Médoc Atlantique a candidaté, pour le territoire de la commune de Soulac-sur-Mer, à l'appel à manifestation d'intérêt 2023 pour les contrats de projets partenariaux d'aménagement (PPA) « recomposition spatiale des territoires littoraux » et a été retenue.

Ce Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de Soulac-sur-Mer s'inscrit donc en cohérence avec les objectifs et les actions de « réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes à l'érosion marine » portées par la Communauté de Communes Médoc Atlantique et la Commune de Soulac-sur-Mer, dans le cadre de la stratégie

locale de gestion du trait de côte, validée par le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et les services de l'Etat en 2022, pour la période 2023-2027.

La commune de Soulac-sur-Mer étant sujette à des phénomènes érosifs tout à fait spécifiques dans une cellule hydro-sédimentaire singulière, en forme de presqu'île et en pointe, au confluent du plus vaste estuaire d'Europe, la Gironde, et de l'Océan Atlantique, le PPA devra permettre d'engager la réflexion sur l'usage des outils offerts par la loi « Climat et Résilience » au travers de la réalisation des cartographies de position du trait de côte à +30 et +100 ans qui nécessiteront le développement et l'application d'une méthodologie « sur-mesure ».

Le PPA de Soulac sur Mer a donc été signé en 2024. À l'issue du Comité de Pilotage de lancement du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) « recomposition spatiale des territoires littoraux » de Soulac-sur-Mer du 26 mars 2024, il a été décidé, conformément à l'article B.2 du contrat initial signé par l'Etat, la commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de communes Médoc Atlantique, d'intégrer les partenaires suivants :

- La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par son Président ou son représentant,
- Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par son Président ou son représentant,
- Le GIP Littoral, représenté par son Président,
- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur Général ou son représentant.

L'objet de l'avenant n°1 est donc d'intégrer l'EPFNA au PPA de Soulac. En tant que co-signataire, l'EPFNA s'engage à

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA,
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les autres signataires du PPA.

PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT « RECOMPOSITION SPATIALE DES TERRITOIRES LITTORAUX »

SOULAC-SUR-MER (GIRONDE, NOUVELLE-AQUITAINE)

AVENANT N°1



OBJET DE L'AVENANT N°1

Suite au Comité de Pilotage de lancement du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) « recomposition spatiale des territoires littoraux » de Soulac-sur-Mer du 26 mars 2024, il a été décidé, conformément à l'article B.2 du contrat initial signé par l'Etat, la commune de Soulac-sur-Mer et la Communauté de communes Médoc Atlantique, d'intégrer les partenaires suivants :

- La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par son Président ou son représentant,
- Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par son Président ou son représentant,
- Le GIP Littoral, représenté par son Président,
- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur Général ou son représentant.

Les articles du contrat initial modifiés par le présent avenant sont les suivants :

- Article B.2,
- Article F.1.

Le reste des articles reste inchangé.

B.2. Signataires du contrat

Le contrat initial de PPA a rassemblé dans un premier temps les partenaires de premier rang du projet, à savoir :

- L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de Gironde,
- La Communauté de Communes Médoc Atlantique, représentée par son Président ou son représentant,
- La Commune de Soulac-sur-Mer, représentée par son Maire ou son représentant.

Les signataires sont membres de droit des instances de gouvernance du PPA.

Par avenant n°1, le cercle des cosignataires est élargi aux partenaires suivants :

- La Région Nouvelle-Aquitaine, représentée par son Président ou son représentant,
- Le Conseil Départemental de la Gironde, représenté par son Président ou son représentant,
- Le GIP Littoral, représenté par son Président,
- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son Directeur Général ou son représentant.

Le cercle des cosignataires pourra être à nouveau élargi par voie d'avenant, pour associer d'autres parties prenantes du projet et notamment :

- L'Agence de l'Eau Adour Garonne, représentée par son Président ou son représentant,
- Organismes consulaires, les partenaires privés, les établissements publics intéressés, société publique locale ou société d'économie mixte...

Le PPA pourra associer par ailleurs, dans ses instances de gouvernance, des partenaires non-signataires.

F.1. Engagements des parties

La Communauté de Communes Médoc Atlantique s'engage à :

- Désigner un chef de projet PPA,
- Construire une équipe projet multi-thématiques dédiée au pilotage du projet,
- Animer le PPA,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des études et leur financement selon la répartition détaillée au présent contrat,
- Financer les études selon ses domaines de compétences,
- Proposer et assurer la communication commune,
- Organiser les différents comités de pilotage, comités techniques, et ateliers thématiques.

L'État s'engage à :

- Nommer un référent PPA auprès du préfet assurant un rôle technique ensemble sur toutes thématiques du PPA ainsi qu'un ou plusieurs référents PPA thématiques,
- Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques,
- Appuyer techniquement et financièrement les études et actions prévues,
- Participer au financement des études à venir. Ce financement fera l'objet de conventions attributives de subventions au fur et à mesure de la programmation formelle des études, considérant que le présent contrat vaut demande de subvention,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

La commune de Soulac-sur-Mer s'engage à :

- Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques,
- Participer à l'animation du PPA,
- Appuyer financièrement les études et projets d'aménagement du PPA en fonction de ses domaines de compétences,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

La Région-Nouvelle Aquitaine s'engage à :

- Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques,
- Appuyer financièrement les études et projets d'aménagement du PPA en fonction de ses domaines de compétences,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

Le Département de Gironde s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA,
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les autres signataires du PPA,
- Contribuer à la faisabilité des projets lorsque ces derniers répondent aux objectifs des politiques départementales.

Le GIP Littoral s'engage à :

- Participer aux différents comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques,
- Participer à l'animation du PPA,
- Contribuer à la concertation et la communication commune.

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine s'engage à :

- Participer aux comités de pilotage et aux comités techniques des opérations et études inscrites au contrat de PPA,
- Contribuer à la concertation et à la communication avec les autres signataires du PPA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-088

Convention de réalisation n°16-25-108 pour le recyclage foncier d'un ancien garage automobile entre la ville d'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 la convention de réalisation n°16-25-108 pour le recyclage foncier d'un ancien garage automobile entre la ville d'Angoulême 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°16-12-019, sur l'opération susvisée 1612019001 portant sur l'ilot dit « BARROUILHET » pour un montant total de 642 094,53 € HT au 30 octobre 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 1 350 000 € 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 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,

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

La présidente du conseil d'administration, le 28/11/2025
Laurence ROUEDE

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°16-25-108 pour le recyclage foncier d'un ancien garage automobile entre la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

Contexte : Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Six avenants successifs, dont le dernier en date du 27 décembre 2024, ont notamment permis d'ajuster les périmètres d'intervention et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

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

Projet : Recyclage foncier de deux anciens garages automobiles. Dans le cadre de la convention, l'EPFNA est intervenu sur plusieurs opérations dont l'opération visant à acquérir deux anciens garages automobiles. Acquis le 28 janvier 2016, par voie d'expropriation, ces biens sont situés carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey. Jusque-là, en friche, ils ont été déconstruits par l'EPFNA, en 2019, pour le compte de la collectivité. Le foncier a ensuite été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire. La cession de ce site était prévue avant l'échéance de la convention à la ville d'Angoulême.

Néanmoins, compte tenu de la complexité du site et de nouvelles recherches de sorties opérationnelles, la Ville a sollicité une prorogation du portage foncier de ce site. Ainsi, afin de clarifier les modalités de portage et de cession, il est proposé de conclure une nouvelle convention portant uniquement sur cette opération foncière.

Motivation de l'avenant : A ce stade, plusieurs études ont été réalisées, depuis 2013, pour étudier les besoins, finaliser des projets et rechercher des sorties opérationnelles à ce foncier qui nécessitera des travaux de dépollution et de confortement du mur de soutènement. Des études de faisabilité architecturale et urbaine sont en cours jusqu'en juin 2026. Elles permettront notamment de définir une nouvelle programmation et d'affecter de nouvelles sorties opérationnelles à ce site.

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur l'opération financière 1612019001 portant sur l'îlot dit « BARROUILHET » au titre de la convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière dans le cadre du Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020 (signée le 29 mars 2013) pour un montant total 642 094,53 € HT au 30 octobre 2025.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

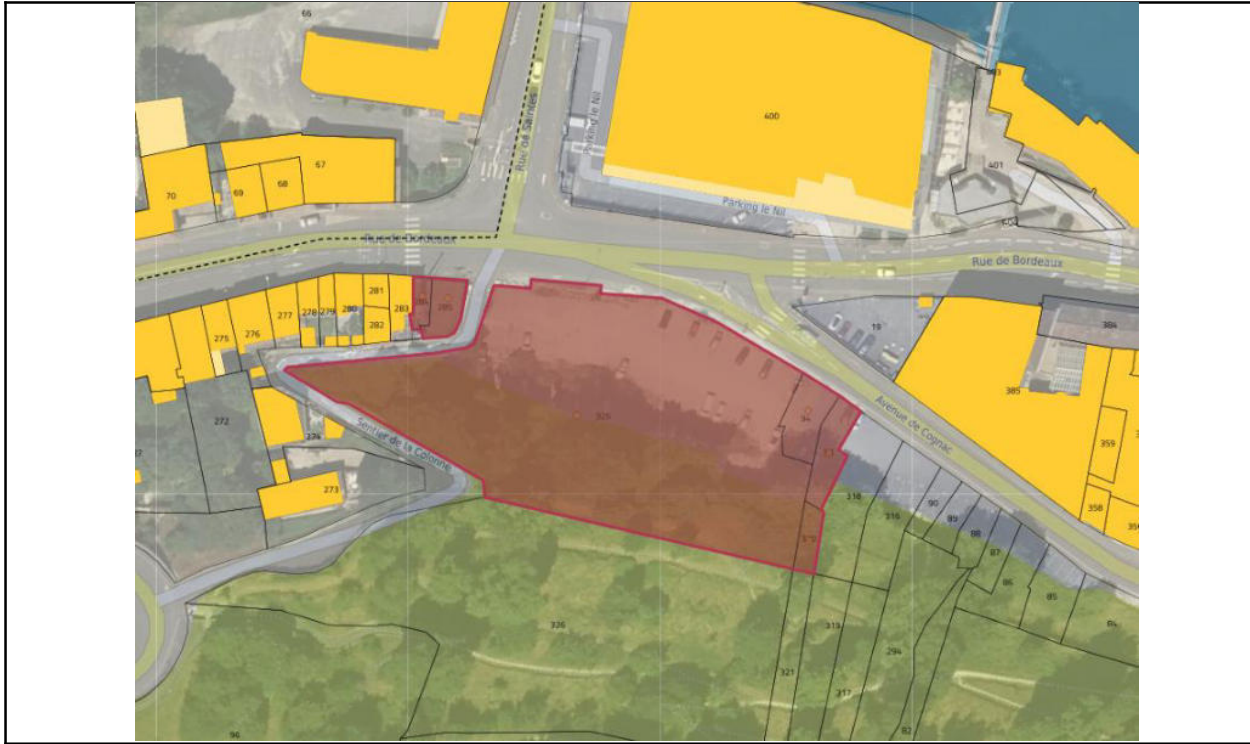
Montant de la convention : 1 350 000 €

Garantie de rachat : VILLE D'ANGOULEME (16015)

Convention de réalisation n°16-25-108 pour le recyclage foncier d'anciens garages automobiles sur la Ville d'Angoulême (16)



Situation: Préfecture du département de la Charente centre urbain intermédiaire de 41 423 habitants (2022) desservi notamment par réseaux routiers (RN 10, RN 141, D 939 et D674) et ferroviaires (notamment avec le passage de la LGV Sud Europe Atlantique)



description du/des biens : Ancien garage automobile déconstruit par l'EPFNA, pour le compte de la collectivité. Actuellement en usage de parking

Projet de recyclage foncier



Titre de l'odj : Convention de réalisation n°16-25-108 pour le recyclage foncier d'un ancien garage automobile à Angoulême

Nom des signataires : la ville d'Angoulême, la communauté d'agglomération du Grand-Angoulême et l'EPFNA

Projet : Recyclage foncier

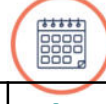
Montant : 1 350 0000 €

Garant du rachat : ville d'Angoulême

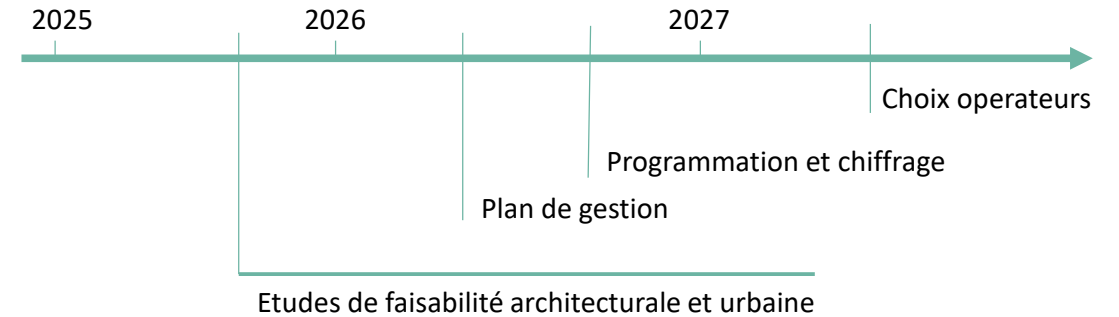
Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 15 mars 2016

date échéance convention : 31/12/2027

La présente convention emporte transfert de toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur l'opération financière 1612019001 portant sur l'ilot dit « BARROUILHET » au titre de la convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière dans le cadre du Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020 (signée le 29 mars 2013) pour un montant total 642 094,53 € HT au 30 octobre 2025.



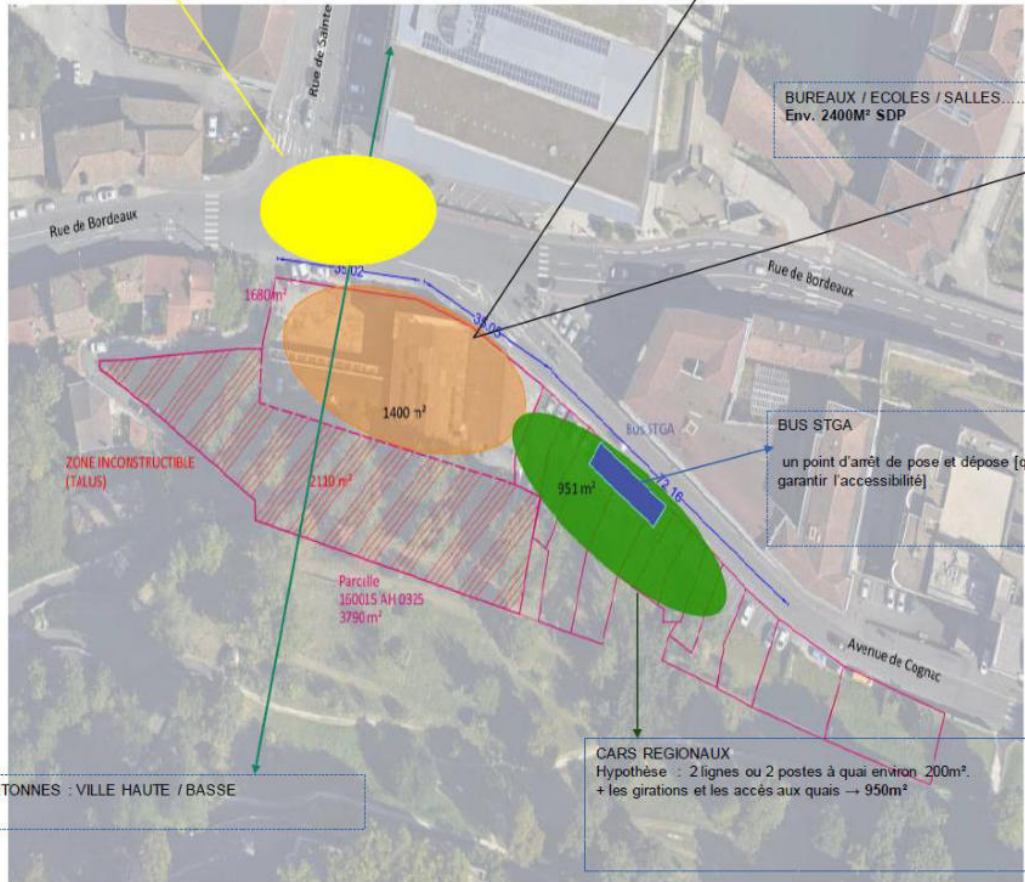
Planning des grandes étapes :



+ Synthèse des besoins

VOIRIE : Carrefour à reprendre

STATIONNEMENT DE QUARTIER
1 PLACE = env. 25 m² >> env. 55 places
1400 m²



BUREAUX / ECOLES / SALLES...
Env. 2400m² SDP

BUS STGA
un point d'arrêt de pose et de dépose [quai simple : 2 mètres afin de garantir l'accessibilité]

LIAISONS PIETONNES : VILLE HAUTE / BASSE

CARS REGIONAUX
Hypothèse : 2 lignes ou 2 postes à quai environ 200m².
+ les girations et les accès aux quais -> 950m²

+ Cahier des charges

Phase n° 1 : État des lieux, diagnostic synthétique et définition des besoins

Sur la base des études existantes, le prestataire élaborera un état des lieux des contraintes existantes et procédera à une analyse des besoins. Compte tenu de la matière à disposition, il s'agira surtout d'une **synthèse** des sujets suivants :

- Contraintes réglementaires
- Environnement urbain et diversité fonctionnelle
- Mobilités /stationnement & Trame viaire
- Analyse typo-morphologique
- Analyse paysagère
- Contraintes environnementales, foncières et naturelles



Une visite de site et des échanges avec les acteurs locaux seront à prévoir.

Phase 2 : Etude de faisabilité

Sur la base des besoins définis, cette étape proposera des scénarii d'aménagements. Une étude capacitaire sera faite compte tenu des contraintes du site et des enjeux exprimés proposant des hypothèses de gabarits, densités et formes urbaines pour la partie construction neuve. En parallèle, des scénarios d'organisation du carrefour seront proposés intégrant les questions de flux, d'accessibilité et de modes actifs. Une analyse multicritère sera proposée aux élus pour faciliter l'aide à la décision précisant notamment la pertinence urbaine, les coûts, la faisabilité technique et opérationnelle.

Le prestataire retenu devra s'assurer de la cohérence des propositions et fournira un scénario (ou 2) consolidé à la suite des validations faites en Comité de Pilotage.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°16-25-108 POUR LE RECYCLAGE FONCIER D'ANCIENS GARAGES AUTOMOBILES

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND-ANGOULÊME
ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Ville d'Angoulême**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de l'Hôtel de ville à ANGOULEME (16000), représentée par **Monsieur xx**, son maire, dûment **habilité** par délibération du conseil municipal du,

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

d'une part,

La **Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé **25 Boulevard Besson Bey à ANGOULEME (16000)** – représentée par **xx, xx**, dûment **habilité** par délibération du conseil communautaire **du**,

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 Bureau n°**B-202X-** du **XX XX 2021**.

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

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Six avenants successifs, dont le dernier en date du 27 décembre 2024, ont notamment permis d'ajuster les périmètres d'intervention et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

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

Dans le cadre de la convention, l'EPFNA est intervenu sur plusieurs opérations dont l'opération visant à acquérir deux anciens garages automobiles. Acquis le 28 janvier 2016, par voie d'expropriation, ces biens sont situés carrefour Barrouilhet et boulevard Besson-Bey. Jusque-là, en friche, ils ont été déconstruits par l'EPFNA, en 2019, pour le compte de la collectivité. Le foncier a ensuite été mis à disposition de la Collectivité et accueille actuellement un parking temporaire. La cession de ce site était prévue avant l'échéance de la convention à la ville d'Angoulême.

Néanmoins, compte tenu de la complexité du site et de nouvelles recherches de sorties opérationnelles, la Ville a sollicité une prorogation du portage foncier de ce site. Ainsi, afin de clarifier les modalités de portage et de cession, il est proposé de conclure une nouvelle convention portant uniquement sur cette opération foncière.

La Ville d'ANGOULEME

La Ville d'Angoulême est localisée au centre du département de Charente (16). Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême depuis le 01 janvier 2017, dont elle est la Commune centre. Elle est connue notamment pour son riche patrimoine architectural, ses murs peints et son Festival International de la Bande Dessinée.

L'accessibilité routière de la Ville est assurée principalement par la RN 10, sur laquelle elle est située au croisement d'un important axe nord-sud Paris-Bayonne et d'un axe est-ouest Limoges-Saintes, ainsi que la RN 141 (route Centre-Europe Atlantique), la RD 398 (Périgueux), la RD 939 (Saint-Jean-d'Angély) et la RD 674 (Libourne). Elle est desservie par une gare SNCF sur la ligne LGV Paris Bordeaux.

La Ville d'Angoulême est soumise à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) du 13 décembre 2000.

Elle est également lauréate du dispositif Action Cœur de Ville, lancé par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ce programme vise à restaurer l'attractivité et le dynamisme des centres des villes moyennes, notamment sur le plan commercial. Face aux premiers résultats du dispositif, l'ANCT a lancé un nouveau programme « Mon Centre-Ville 2030 ». La Ville d'Angoulême a été sélectionnée parmi cinq villes pilotes pour identifier et analyser les enjeux en termes de transition commerciale, démographique et écologique.

En parallèle, depuis plusieurs années, la ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération de Grand Angoulême mènent des réflexions et des actions en faveur de la reconversion de friches à vocation économique,

industrielle ou commerciale, identifiées sur leur territoire. Un important travail de recensement a notamment été réalisé en 2020 puis en 2024 pour permettre la mise en place d'un « Plan friches ».

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	41 423 ↓	142 458 ↑	351 603 ↓
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	- 0,2 % ↓	0,1 % ↓	- 0,1 ↓
Taux de vacance du parc de logements	9,1 % ↓	7,8 % ↓	10,2 ↓
Nombre de personnes par ménages	1,72 ↓	1,99 ↓	2,03 ↓

La Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULÊME,

La Communauté d'agglomération de Grand Angoulême a été créée par l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 regroupant aujourd'hui 38 communes, et 142 458 habitants au dernier recensement de 2022.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLUi	05 décembre 2019, en vigueur depuis le 20 décembre 2019	Modification n°1 en date du 17/02/2021 Modification simplifiée n°1 en date du 27 mai 2021 Modification n°2 en date du 9 décembre 2021 Modification simplifiée n°2 en date du 19 mai 2022 Modification simplifiée n°3 en date du 7 juillet 2022 Modification n°3 en date du 24 janvier 2023 Modification simplifiée n°4 en date du 16 mars 2023 Révision allégée n°1 en date du 25 mai 2023 Modification n°4 en date du 23 juin 2023 Révision allégée n°2 en date du 28 septembre 2023 +++
PLH	08 juillet 2021	
SCOT	10 décembre 2013	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI 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 Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême 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 :

l'habitat

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

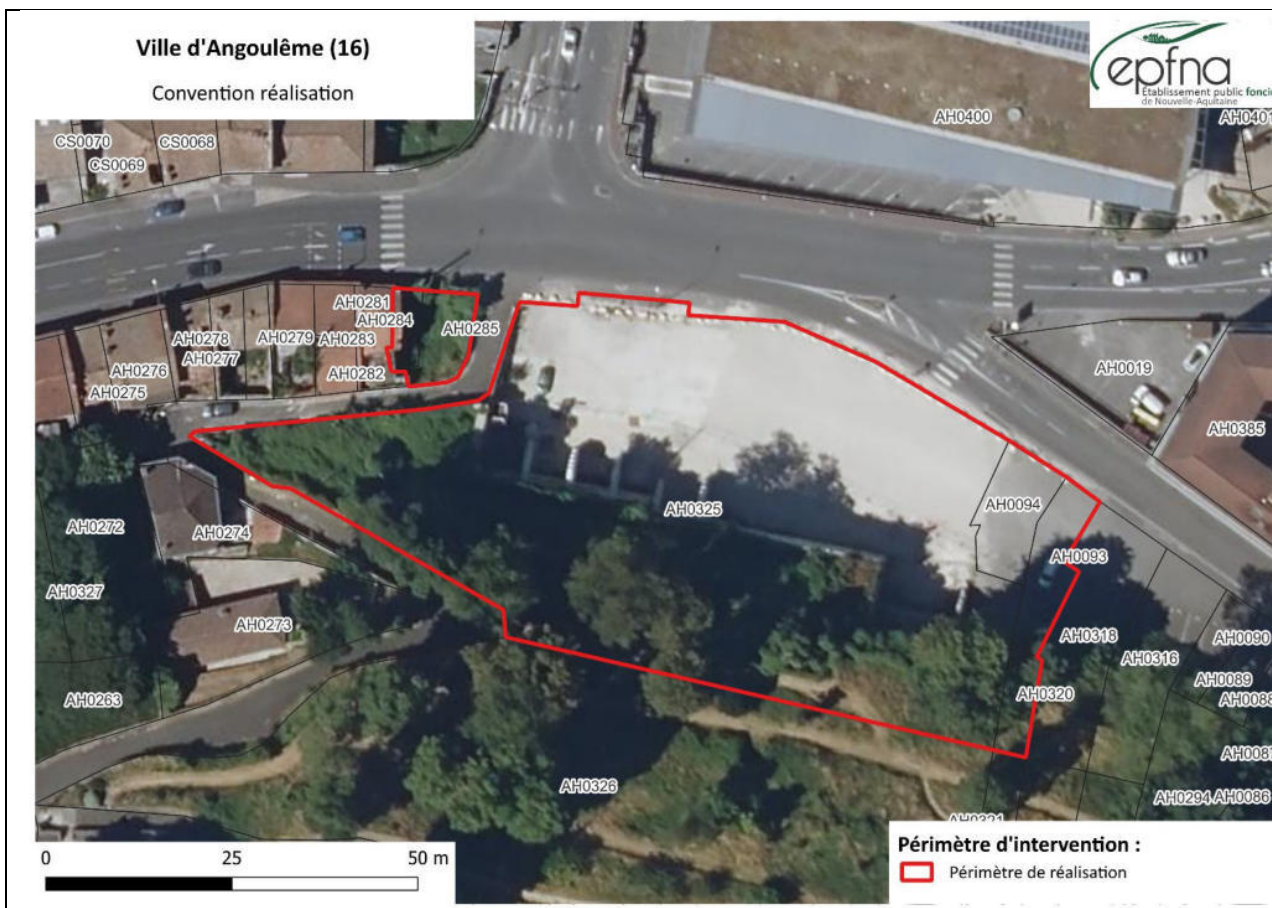
2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ilot BARROUILHET » et défini par les éléments suivants :

Parcelle	Adresse cadastrale	Contenance cadastrale	Type de bien	Zonage PLUi
AH 325	145 RUE DE BORDEAUX	38 a 30 ca	Non bâti	PSMV
AH 93	103 AV DE COGNAC	1 a 22 ca	Non bâti	PSMV
AH 94	105 AV DE COGNAC	1 a 34 ca	Non bâti	PSMV
AH 320	103 AV DE COGNAC	63 ca	Non bâti	PSMV
AH 284	151 RUE DE BORDEAUX	40 ca	Non bâti	UF
AH 285	149 RUE DE BORDEAUX	82 ca	Non bâti	UF

La Ville 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.

Le site a été déconstruit par l'EPFNA en 2019. Il accueillait d'anciennes installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il est aujourd'hui utilisé comme aire de stationnements.



2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention d'adhésion-projet n°CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au « Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020 » (SCPU) signée entre la Ville d'Angoulême, Grand Angoulême et l'EPFNA le 16 novembre 2021.

A ce stade, plusieurs études ont été réalisées, depuis 2013, pour étudier les besoins, finaliser des projets et rechercher des sorties opérationnelles à ce foncier qui nécessitera des travaux de dépollution et de confortement du mur de soutènement. Des études de faisabilité architecturale et urbaine sont en cours jusqu'en juin 2026. Elles permettront notamment de définir une nouvelle programmation et d'affecter de nouvelles sorties opérationnelles à ce site.

2.2.1. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la ville d'Angoulême, au titre de la garantie de rachat prévue dans la convention. Néanmoins, le foncier pourra être cédé à des tiers identifiés avant l'échéance de la présente convention.

2.2.2. Le phasage prévisionnel du projet

- Plan de gestion (EPFNA) : à partir du second trimestre 2026 ;
- Etudes de faisabilité architecturale et urbaine : de novembre 2025 à juin 2026 ;
- Programmation et chiffrage : à partir de septembre 2026 ;

- Choix des opérateurs : mi 2027 ;
- Cession du foncier : fin 2027.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention n'a pas pour objet l'acquisition par l'EPFNA étant donné que les terrains situés au sein du périmètre d'intervention ont déjà été acquis.

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.

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 / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

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

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

Le remboursement par la Ville 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 sont mis à disposition de la Ville via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD).

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

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

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

Les dépenses engagées et les recettes perçues au titre de l'opération financière n° 1612019001 portant sur l'îlot BARROUILHET au titre de la convention d'adhésion-projet n°CCA 16-12-019 sont portées au montant de la présente convention opérationnelle, pour des montants :

- de 1 186 876,95 € HT au 30 octobre 2025 s'agissant des dépenses engagées ;
- et de 544 782,42 € HT au 30 octobre 2025 s'agissant des recettes perçues.

Ces montants font partie intégrante du dit plafond global.

Détail :

Dépenses en HT		Recettes en HT	
Etudes Préalables	10,00 €	Loyer	122,00 €
Acquisition foncière	568 271,00 €	Convention financière	544 589,97 €
Frais de notaire	2 562,67 €	Régularisation assurance dommage	70,45 €
Frais d'agence	1 500,00 €		
Travaux de désamiantage et démolition	487 110,79 €		
Travaux de sécurisation et d'entretien	15 714,89 €		
Honotaires sur travaux	34 298,00 €		
Impôts	72 320,00 €		
Assurances	4 169,06 €		
Autres frais de portage	920,54 €		

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 350 000 €.

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 assujéti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date **du 31 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, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

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

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Ville d'Angoulême
représentée par ++,

Grand Angoulême
représentée par ++,

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

Prénom NOM

Prénom NOM

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleur générale économique et financier, n° 2025/..... en date du

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 079

Avenant n°6 de prolongation à la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent/Taracole" sur le territoire de la commune de La Rochefoucauld-en-Angoumois entre la Communauté de communes La Rochefoucauld-Porte du Périgord 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 prolongation à la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent/Taracole" sur le territoire de la commune de La Rochefoucauld-en-Angoumois entre la Communauté de communes La Rochefoucauld-Porte du Périgord et l'EPFNA, annexée 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 Communauté de Communes LA ROCHEFOUCAULD - PORTE DU PÉRIGORD
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**


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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°6 de prolongation à la convention projet n°CP 16-12-003 relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle "Saint-Florent/Taracole" sur le territoire de la commune de La Rochefoucauld-en-Angoumois entre la Communauté de communes La Rochefoucauld-Porte du Périgord et l'EPFNA

Contexte : Sur le site « Silac Industries », occupé par la société du même nom, le projet prévoit à terme la restructuration de l'usine, aujourd'hui occupée sur un tiers de sa surface (environ 45 000 m²), selon un programme à déterminer en lien avec l'entreprise exploitante du site. Un rachat par cette dernière ou par la collectivité est envisagé dans ce sens et doit être mené à terme avant l'échéance de la convention. Un propriétaire voisin du site est également intéressé pour racheter une partie de l'emprise afin d'étendre son site pour créer du stockage.

Sur le site Chaignaud, l'EPFNA a réalisé d'importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures jusqu'à fin 2018 pour un montant de 800 000 € HT. Néanmoins, l'EPFNA est dans l'obligation de réaliser certains travaux à minima notamment en cas de crue de la Tardoire. Un nouveau programme de travaux a ainsi été réalisé au 2ème trimestre 2025.

Les travaux consisteraient au retrait des produits purs identifiés au droit du site et des matériaux impactés associés, l'enlèvement des deux cuves à fioul et au recouvrement de la surface en dalle. Des travaux environnementaux devront également être réalisés consistant à l'effacement d'une partie du seuil de la Tardoire en lien avec le Syndicat de Rivière et la mise en place de nichoirs sous pilotis et dalles conservés.

Il s'agit pour le moment d'un programme de travaux prévisionnel qui reste à affiner. Ce programme devra par la suite être validé par la Communauté de communes, les services de l'Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Syndicat de Rivière. Des financements devront également être recherchés. En effet, en première approche, ces travaux sont estimés à environ 1 000 000 € HT.

Projet : Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification du site industriel « Saint-Florent / Taracole », l'EPFNA s'est porté acquéreur de la propriété « Silac Industries » en septembre 2012 au prix de 200 000 €, puis de la propriété « Chaignaud textiles » en mai 2018 à l'euro symbolique.

Un projet de ZAC avait été initié par la Communauté de Communes mais abandonné car trop ambitieux et coûteux.

Sur le site Chaigneau, le projet prévoit l'aménagement d'un parc urbain comprenant des espaces de loisir et sportif. Cependant, cette opération présente un très important déficit lié à l'importance des travaux de démolition et de dépollution, et à l'absence de recettes de cession.

Date de fin de la convention : prolongation de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027

Montant de la convention : 4 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : CC LA ROCHEFOUCAULD - PORTE DU PÉRIGORD

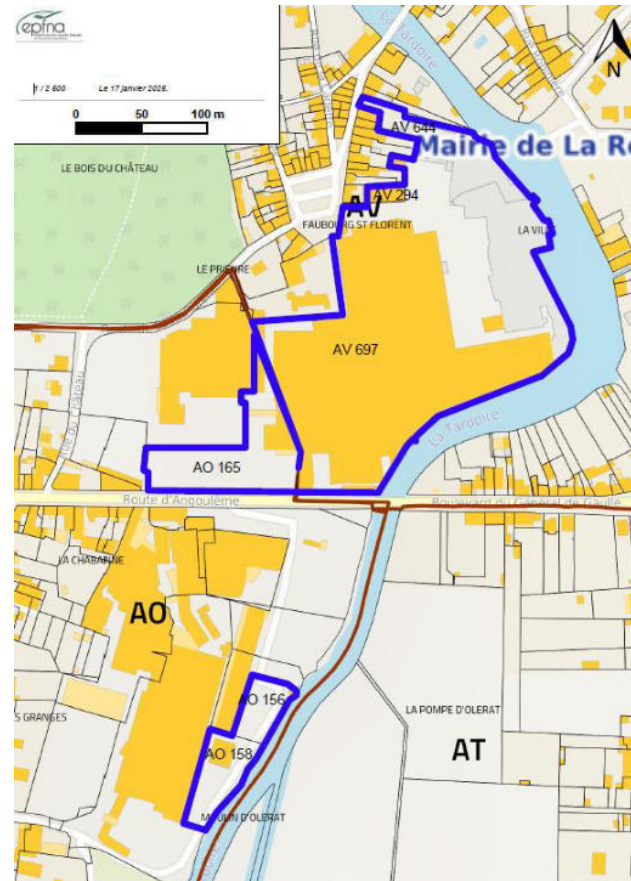
Avenant n°6 de prolongation à la convention n°16-12-003 – CC La Rochefoucauld



- **Objectif de l'avenant : Avenant n° 6 de prolongation**
- Convention signée le 28/03/2012
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 24/09/2012
- Échéance convention : 31/12/2025, **prolongation de 2 ans soit jusqu'au 31/12/2027 pour affiner un programme de travaux prévisionnel. Des financements devront également être recherchés car ces travaux sont estimés à environ 1 000 000 € HT.**
- Montant engagement financier convention : 4 000 000 € inchangé
- Périmètre : AO 156, 158, 165, AV 294, 644, 697 inchangé
- Signataires : Communauté de communes La Rochefoucauld-Porte du Périgord/ EPFNA
- Garantie financière : Communauté de communes La Rochefoucauld-Porte du Périgord



Identification du bien: Friche industrielle « Saint-Florent / Taracole ». 2 sites : SILAC et Chaignaud
cette opération présente un très important déficit lié à l'importance des travaux de démolition et de dépollution, et à l'absence de recettes de cession.





**AVENANT N° 6
A LA CONVENTION PROJET N°CP 16-12-003
RELATIVE A LA MAÎTRISE FONCIERE DE LA FRICHE INDUSTRIELLE
« SAINT-FLORENT/TARACOLE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA
ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS**

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA ROCHEFOUCAULD – PORTE DU PERIGORD (16)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La **Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord**, dont le siège est situé 2 rue des Vieilles Ecoles – 16200 MONTBRON, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Marc BROUILLET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération de son Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

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 28 novembre 2025.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

Avenant n°6 – Convention n°CP 16-12-003 – CdC La Rochefoucauld – Porte du Périgord / EPFNA

PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de la Rochefoucauld – Porte du Périgord (anciennement CDC Bandiat-Tardoire) et l’Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont conclu en date du 28 mars 2012 une convention projet (annexe n°1) relative à la maîtrise foncière de la friche industrielle « Saint-Florent/ Taracole » sur le territoire des anciennes communes de La Rochefoucauld et de Saint-Projet-Saint-Constant, ces deux communes ayant fusionné début 2019 pour former la commune nouvelle de La Rochefoucauld-en-Angoumois (près de 4 000 habitants au recensement de 2017). Cette convention a été suivie de 5 avenants successifs (annexe n°2 à 6) notamment afin d’étendre le périmètre et de prolonger la durée de la convention initiale.

Au titre de la mise en œuvre du projet de requalification du site industriel « Saint-Florent / Taracole », l’EPFNA s’est porté acquéreur de la propriété « Silac Industries » en septembre 2012 au prix de 200 000 €, puis de la propriété « Chaignaud textiles » en mai 2018 à l’euro symbolique.

Sur le site Silac Industries, occupé par la société du même nom, le projet prévoit à terme la restructuration de l’usine, aujourd’hui occupée sur un tiers de sa surface (environ 45 000 m²), selon un programme à déterminer en lien avec l’entreprise exploitante du site. Un rachat par cette dernière ou par la collectivité est envisagé dans ce sens et doit être mené à terme avant l’échéance de la convention. Un propriétaire voisin du site est également intéressé pour racheter une partie de l’emprise afin d’étendre son site pour créer du stockage.

Sur le site Chaignaud, l’EPFNA a réalisé d’importants travaux de désamiantage et de démolition des superstructures jusqu’à fin 2018 pour un montant de 800 000 € HT. D’importantes études préalables (études de maîtrise d’œuvre, diagnostics structures et pollution) ont été réalisées en vue du lancement d’une deuxième tranche de travaux, portant sur la démolition des infrastructures et la dépollution des sols.

Sur ce site situé en bord de Tardoire, inconstructible du fait des contraintes PPRI et présentant des risques sanitaires et structurels, le projet prévoit l’aménagement d’un parc urbain comprenant des espaces de loisir et sportif. Cependant, cette opération présente un très important déficit lié à l’importance des travaux de démolition et de dépollution, et à l’absence de recettes de cession.

En effet, les travaux liés à la reconquête des berges de la Tardoire comprenant la démolition des infrastructures et la dépollution du sol ainsi que l’aménagement du seuil des berges ont été estimés à plus de 3 000 000 € HT en 2022. La Communauté de communes n’a ainsi pas souhaité donner suite à ce projet pour le moment en raison du besoin en financement alors estimé à plus de 2 000 000 € HT.

Néanmoins, en tant que propriétaire, l’EPFNA est dans l’obligation de réaliser certains travaux à minima notamment en cas de crue de la Tardoire.

Un nouveau programme de travaux a ainsi été réalisé au 2^{ème} trimestre 2025.

Sur le site « Chaignaud », les travaux consisteraient au retrait des produits purs identifiés au droit du site et des matériaux impactés associés, l’enlèvement des deux cuves à fioul et au recouvrement de la surface en dalle. Des travaux environnementaux devront également être réalisés consistant à l’effacement d’une partie du seuil de la Tardoire en lien avec le Syndicat de Rivière et la mise en place de nichoirs sous pilotis et dalles conservés.

Sur le site « La Chabanne », les travaux consisteraient au curage et traitement des produits de la cuve sur l’ancienne STEP et des lagunes Nord et Sud. Une partie de ces travaux pourra être financée par l’ADEME à hauteur de 79 100 € HT.

Il s’agit pour le moment d’un programme de travaux prévisionnel qui reste à affiner. Ce programme devra par la suite être validé par la Communauté de communes, les services de l’Etat, la Région Nouvelle-Aquitaine et le Syndicat de Rivière. Des financements devront également être recherchés. En effet, en première approche, ces travaux sont estimés à environ 1 000 000 € HT.

Le présent avenant a pour objet de :

- Modifier la présentation de l’EPFNA suite à l’approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d’Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;

Avenant n°6 – Convention n°CP 16-12-003 – CdC La Rochefoucauld – Porte du Périgord / EPFNA

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2027, le temps que l'EPFNA procède aux cessions des emprises au profit de l'entreprise SILAC et au particulier, procède aux travaux de dépollution nécessaires sur le site « Chaigneau » et rétrocède ce site à la communauté de communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

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

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

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

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

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

ARTICLE 2 - 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 15 « 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 devra donc être réalisé.

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

Avenant n°6 – Convention n°CP 16-12-003 – CdC La Rochefoucauld – Porte du Périgord / EPFNA

- 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.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de La Rochefoucauld
– Porte du Périgord,
représentée par son Président,

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

Jean-Marc BROUILLET

Sylvain BRILLET

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

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle

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

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

Annexe n° 4 : Avenant n°3 à la convention opérationnelle

Annexe n° 5 : Avenant n°4 à la convention opérationnelle

Annexe n° 6 : Avenant n°5 à la convention opérationnelle

Avenant n°6 – Convention n°CP 16-12-003 – CdC La Rochefoucauld – Porte du Périgord / EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 090

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle pour l'ilot Robinet entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville 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°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle pour l'ilot Robinet entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2027 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CDA DE LA ROCHELLE
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle pour l'ilot Robinet entre la communauté d'agglomération de La Rochelle, la ville de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : L'ilot « Robinet » compte 8 parcelles pour une surface cadastrale globale de 4 554 m². Il s'inscrit dans un projet global de requalification urbaine du boulevard André Sautel à La Rochelle. Axe majeur d'entrée de ville, ce secteur est un espace habité, économique et routier important. L'objectif est de faire du boulevard Sautel un axe structurant du projet repensé pour lui redonner une certaine attractivité de la place à d'autres usages que la seule voiture aujourd'hui.

Projet : Développement d'une offre de logements dans un secteur sous-densifié. L'intervention de l'EPFNA vise à maîtriser du foncier sous-densifié pour développer l'offre de logements dans le quartier et travailler sur l'environnement urbain et paysager de l'ilot.

Motivation de l'avenant : L'EPFNA a commencé à intervenir dès 2011 sur cet ilot. La première acquisition date de 2011 mais les suivantes ont été réalisées de 2018 à 2024. La maîtrise foncière est finalisée. L'EPFNA, a travaillé, avec la CdA de La Rochelle pour trouver une sortie opérationnelle au projet. Il a d'abord été proposé une période d'exclusivité à deux bailleurs sociaux pour travailler sur une opération de logements. Cette période n'a pas permis de répondre aux attendus. Actuellement, c'est la SPL qui a été contacté pour travailler sur une proposition s'appuyant sur le plan masse.

Date de fin de la convention : prolongation de deux ans jusqu'au 31/12/2027

Montant de la convention : 3 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : CDA DE LA ROCHELLE

Avenant n°2 de prorogation de la convention réalisation n°17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle (17) pour l'ilot Robinet



- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de prorogation
- Convention en vigueur : signée le 21 juillet 2022
- Avenant n°1 : signé le 05 décembre 2023 pour proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2025
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 30 novembre 2011 puis acquisitions de 2018 à 2024 des autres fonciers (Convention antérieure : signée le 07 juillet 2015)
- Echéance convention : 31 décembre 2025 **prolongation de deux ans jusqu'au 31 décembre 2027, pour céder le foncier à un porteur de projet.**
- Montant engagement financier convention : 3 000 000 € _ inchangé
- Périmètre : ilot « ROBINET » _ inchangé
- Signataires : Communauté d'agglomération de La Rochelle et ville de La Rochelle
- Garantie financière : Communauté d'agglomération de La Rochelle



État d'avancement / justification de l'avenant :

L'ilot « Robinet » est un site de projet sous densifier à La Rochelle. L'EPFNA a commencé à intervenir dès 2011 sur cet ilot. La première acquisition date de 2011 mais les suivantes ont été réalisées de 2018 à 2024. La maîtrise foncière est finalisée. L'EPFNA, a travaillé, avec la CdA de La Rochelle pour trouver une sortie opérationnelle au projet. Il a d'abord été proposé une période d'exclusivité à deux bailleurs sociaux pour travailler sur une opération de logements. Cette période n'a pas permis de répondre aux attendus. Actuellement, c'est la SPL qui a été contacté pour travailler sur une proposition s'appuyant sur le plan masse suivant :

SCÉNARIO D'AMENAGEMENT – PLAN MASSE



RAPPEL : PLUI-H : Mixité sociale –secteur 2
Min 18% LLS
Min 20% accession abordable

Logements cessibles :
→ 9 parcelles cessibles (surface cessible = 1 424m²)
→ 2 logements sociaux (SDP = 98m²)
→ 2 logements abordables (SDP = 98m²)



**AVENANT n°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-22-071
D'ACTION FONCIERE SUR LE SECTEUR DU BOULEVARD SAUTEL
A LA ROCHELLE (17) POUR L'ÎLOT ROBINET**

**ENTRE
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
LA VILLE DE LA ROCHELLE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

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

ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou la " **CdA**" ;

La Commune de La Rochelle dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par Monsieur **Sylvain DARDENNE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++ ;

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

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011POITIERS 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 de l'EPFNA n°+++ en date du +++ ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération (CdA) de La Rochelle et la Commune de La Rochelle ont signé une convention opérationnelle pour la maîtrise foncière de l'îlot « Robinet » avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 21 juillet 2022. Cette convention a été suivie d'un avenant n°1 signé le 05 décembre 2023 pour mettre à jour la mention du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA et proroger la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

L'îlot « Robinet » compte aujourd'hui 10 parcelles pour une surface cadastrale globale de 4 554 m² ; au moment de la signature de la convention il n'en comptait que 8, la parcelle CT 24 ayant été divisée en trois dans l'intervalle (CT 872, 873 et 874) Il s'inscrit dans un projet global de requalification urbaine du boulevard André Sautel à La Rochelle. Axe majeur d'entrée de ville, ce secteur est un espace habité, économique et routier important. L'objectif est de faire du boulevard Sautel un axe structurant du projet, repensé pour lui redonner une certaine attractivité et faire retrouver une place au piéton, au cycliste, à la végétation et au transport en commun avec un futur BHNS. L'arrivée de nouveaux habitants suppose la valorisation de son environnement urbain et paysager par l'aménagement d'espaces publics, en requalifiant les voiries existantes adjacentes, en créant de nouveaux maillages de cheminements doux et en veillant à la cohérence des programmes immobiliers.

L'intervention de l'EPFNA vise à accompagner la CdA de La Rochelle dans la réalisation d'un projet concourant au développement d'une offre variée de logements dans un territoire tendu. L'opération s'inscrit dans une stratégie de requalification de tissus urbains dégradés ou en perte d'affection pour la construction progressive d'une nouvelle entrée de ville.

Ainsi, dans ce cadre, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 7 parcelles pour une surface cadastrale de 3 388 m².

Cette convention porte un stock financier de 1 707 076,58 € HT au 16 octobre 2025.

Les deux maisons situées côté rue Basse de Saint Eloi, après redécoupage foncier, sont en cours de cession sur le marché immobilier privé. L'une d'elle a trouvé un acquéreur et un acte authentique de vente devrait être signé au plus tard en début d'année 2026. Quant à la seconde maison acquise, elle fait aujourd'hui l'objet d'une occupation illégale.

Sur le reste des fonciers maîtrisés, la SPL Charente-Maritime Développement travaille actuellement sur une proposition de programme de construction (environ 13 logements) pour la densification du cœur d'îlot. .

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2027 afin de pouvoir céder le stock foncier à l'aménageur, ou à défaut, à la CdA de La Rochelle, titulaire de la garantie de rachat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-22-071 entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

L'article 5 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-22-071 d'action foncière sur le secteur du boulevard Sautel à La Rochelle pour l'îlot Robinet entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée **au 31 décembre 2027**.

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'EPFNA 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 CdA La Rochelle 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...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-22-071 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération
de La Rochelle
Représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

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

Sylvain BRILLET

La Commune de La Rochelle,
Représentée par son adjoint
au Maire,

Sylvain DARDENNE

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Madame +++ n° +++ du +++**

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-22-071 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-22-071.

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-22-071 entre la CdA de La Rochelle, la Commune de La Rochelle et l'EPFNA

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-091

Avenant n°5 de prolongation à la convention de projet en application de la convention cadre n°CC 17-09-001 "ZAC multi sites de la Gare" - commune de Dompierre-sur-Mer entre 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°5 de prolongation à la convention de projet en application de la convention cadre n°CC 17-09-001 "ZAC multi sites de la Gare" - commune de Dompierre-sur-Mer entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 6 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CDA DE LA ROCHELLE
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le — 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°5 de prolongation à la convention de projet en application de la convention cadre n°CC 17-09-001 "ZAC multi sites de la Gare" - commune de Dompierre-sur-Mer entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

Contexte : L'avenant n°5 à la convention opérationnelle de la ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer vise à prolonger la durée de validité de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, afin de permettre la finalisation de la cession de l'emprise restante maîtrisée par l'EPFNA.

Projet : L'opération de la ZAC de la Gare s'inscrit dans le cadre d'un TCA signé entre la CDA de La Rochelle et le Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF), et d'une convention opérationnelle conclue entre la Commune, la CDA et l'EPFNA. L'objet de cette convention initiale est d'assurer le portage foncier des emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement conduit par le CMAF.

L'opération comprend quatre tranches, dont trois déjà cédées. La tranche 4, dernière emprise maîtrisée par l'EPFNA (ancien site PLASTYM), est aujourd'hui libre de toute occupation à la suite du déménagement de l'exploitant.

L'objectif final est la cession de cette parcelle au CMAF, conformément au TCA signé le 17 décembre 2007 avec la CDA de La Rochelle.

Date de fin de la convention : prolongation de 12 mois, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant de la convention : 6 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : CDA DE LA ROCHELLE

Avenant n°5 de prolongation _ ZAC de la Gare _ DOMPIERRE-SUR-MER

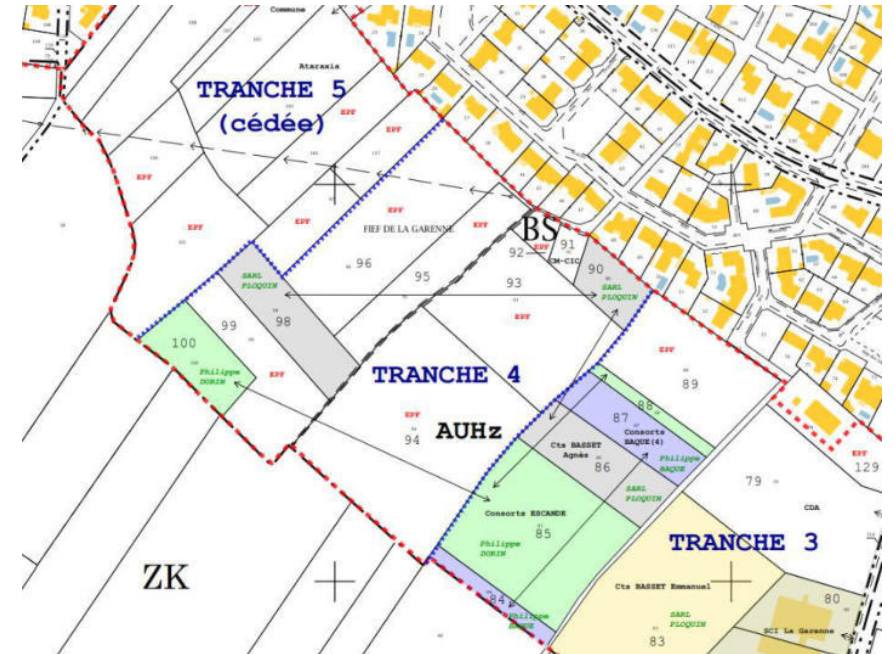


- Objet de l'avenant : Avenant n° 5 de prolongation
- Convention signée le 08/03/2010
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 12 mois, soit jusqu'au 31/12/2026 pour finaliser la cession au profit du Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF)**
- Montant engagement financier convention : 6 000 000 €
- Signataires : Commune de Dompierre-sur-Mer / CDA La Rochelle / EPFNA
- Garantie financière : CDA La Rochelle



Identification du bien:

Périmètre maîtrisé par l'EPFNA : tranche 4 de la ZAC Multisites de la Gare à Dompierre-sur-Mer





**AVENANT n°5 A LA CONVENTION DE PROJET N° 17-09-001
« ZAC MULTI SITES DE LA GARE »**

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

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

ci-après dénommée " **la Collectivité**" 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 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 de l'EPFNA n°**+++** en date du 28 novembre 2025 ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

La présente convention de projet n° CCP 17-09-001 a été signée le 8 mars 2010 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), dans le cadre de la mise en œuvre du Traité de Concession d'Aménagement (TCA) conclu entre la CdA et le Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF) pour la réalisation de la ZAC multi-sites de la Gare sur le territoire de la commune de Dompierre-sur-Mer.

Cette convention définit les conditions d'intervention de l'EPFNA pour le portage foncier des emprises nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

Elle a déjà fait l'objet de quatre avenants successifs, portant notamment sur la mise à jour des durées de portage et la cession progressive des parcelles maîtrisées.

L'opération se compose de cinq tranches : la majorité des emprises a déjà été cédée, à l'exception de l'ancien foncier de l'entreprise PLASTYM.

À la suite du départ de l'exploitant, le site est désormais libre de toute occupation. Sa cession au CMAF, aménageur concessionnaire, est envisagée mais demeure conditionnée à la clarification des responsabilités relatives à la gestion d'éventuelles pollutions résiduelles. Le CMAF a mandaté des études de sols complémentaires : celles-ci n'ont révélé aucune pollution significative, les terres étant globalement inertes et non polluées.

Seule la présence d'amiante dans les plaques de fibrociment du bâtiment sud a été confirmée, nécessitant une évacuation en filière spécialisée.

Après de multiples échanges, les parties s'entendent aujourd'hui quant à la prise en charge de l'évacuation des plaques fibrociment, par l'aménageur.

Dans ce contexte, et afin d'éviter la caducité de la convention avant la cession de cette dernière emprise, le présent avenant n°5 a pour objet de proroger la durée de validité de la convention jusqu'au 31 décembre 2026.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

L'article 15 relatif à « **la durée de la convention de projet** » n° CCP 17-09-001 « ZAC multi-sites de la Gare » sur le territoire de la commune de Dompierre-sur-Mer, conclue entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, est **modifié comme suit** :

La durée de la convention est portée au 31 décembre 2026.

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'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 La Rochelle pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de

Avenant n°5 à la convention de projet n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

2

portage, l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-09-001 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le **XXX** 4 exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
Représentée par son Président,

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

Jean-François FOUNTAINE

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, **Madame +++** n° **+++** du **++**

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-09-001 ;
- Avenant n°4 à la convention opérationnelle n°17-09-001.

Avenant n°5 à la convention de projet n°17-09-001 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPFNA

3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-092

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la ville de Saint-Jean-d'Angély 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,

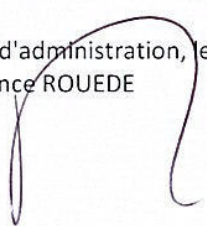
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,


- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la ville de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA, annexée à la présente délibération;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY (17347)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

~~Pour le Préfet~~
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la ville de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA

Contexte : La ville de Saint-Jean-d'Angély a signé une convention opérationnelle pour la redynamisation de son centre-ancien avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 12 juillet 2018. Cette convention a été suivie d'un avenant n°1 signé le 10 mars 2021 pour fixer les conditions d'octroi d'une minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2020, ainsi que d'un avenant n°2 signé le 29 mars 2024 pour mettre à jour la mention du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA et pour proroger la convention jusqu'au 30 juin 2026. L'échéance de la convention était initialement fixée au 02 avril 2024.

Projet : Recyclage foncier de 3 immeubles dégradés de centre-ancien pour la création de 7 logements locatifs sociaux et des surfaces commerciales

Motivation de l'avenant : Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2028 afin de pouvoir céder le stock foncier à la SEMIS, ou à défaut, la ville de Saint-Jean-d'Angély, titulaire de la garantie de rachat.

Date de fin de la convention : prolongation jusqu'au 31/12/2028

Montant de la convention : 1 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-JEAN-D'ANGELY (17347)

Avenant n°3 de prorogation de la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien à Saint-Jean-d'Angély

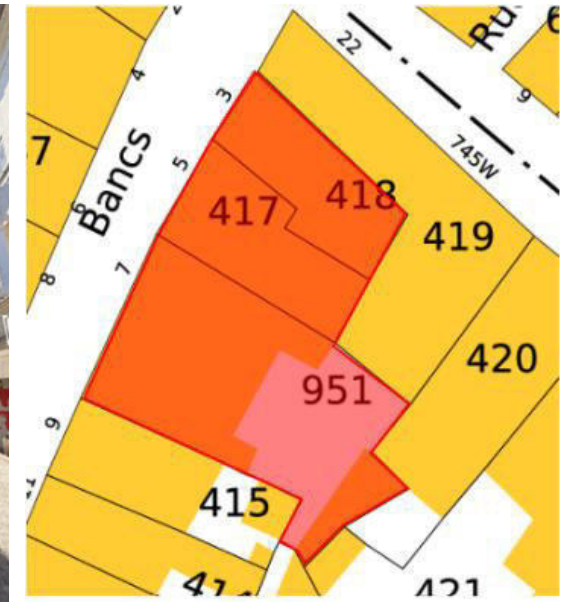


- **Object de l'avenant** : Avenant n°3 de prorogation
- Convention en vigueur : signée le 12 juillet 2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 02 avril 2019 pour l'opération « rue tour ronde » et 10 décembre 2020 pour l'acquisition du 1^{er} foncier de l'opération « rue des bancs »
- Échéance convention : 30 juin 2026 **jusqu'au 31 décembre 2028, pour céder le foncier à la SEMIS**
- Montant engagement financier convention : 1 000 000 € _ inchangé
- Périmètre : rue des bancs_ inchangé
- Signataires : Ville de Saint Jean d'Angely
- Garantie financière : Commune



État d'avancement / justification de l'avenant :

La convention comprend deux opérations : une opération achevée (rue tour ronde) et une opération en cours (rue des bancs). L'EPFNA a acquis 3 biens dégradés en centre ancien pour les revendre à la société d'économie mixte immobilière de Saintonge (SEMIS). La Mairie attend un projet de 7 logements locatifs sociaux et 3 cellules commerciales. Néanmoins, la sortie opérationnelle a été retardée et nécessite de proroger la convention. L'objectif est de signer une promesse de vente à l'automne et un acte authentique de vente en 2028.



**Avenant n°3 de prorogation à la
CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-053
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-ANCIEN**

**ENTRE
LA VILLE DE SAINT JEAN D'ANGELY
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Saint-Jean-d'Angély, dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa maire, **Madame Françoise MESNARD**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du +++ ;

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

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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 de l'EPFNA n° -+++ en date du +++ ;

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La ville de Saint-Jean-d'Angély a signé une convention opérationnelle pour la redynamisation de son centre-ancien avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), le 12 juillet 2018. Cette convention a été suivie d'un avenant n°1 signé le 10 mars 2021 pour fixer les conditions d'octroi d'une minoration foncière attribuée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2020, ainsi que d'un avenant n°2 signé le 29 mars 2024 pour mettre à jour la mention du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA et pour proroger la convention jusqu'au 30 juin 2026. L'échéance de la convention était initialement fixée au 02 avril 2024.

En effet, depuis plusieurs années, la ville de Saint-Jean-d'Angély conduit une politique en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation. Les objectifs sont multiples. Ils visent notamment à redynamiser le centre-ancien en facilitant le retour d'habitants, de commerces et de services dans les logements vacants de la centralité.

Cette convention porte un stock financier de 379 809,01 € HT au 16 octobre 2025. Elle a d'abord permis l'acquisition, en 2019, d'un foncier bâti sis rue Tour Ronde, démolé puis rétrocédé à la Commune, en 2022, afin de permettre l'élargissement de la rue du Palais et ainsi répondre à des problématiques de sécurité. Elle a également donné lieu à un travail en partenariat avec la société d'économie mixte immobilière de Saintonge (SEMIS) autour d'un projet de réhabilitation de « ilot rue des bancs ». Cet ilot vacant et dégradé se compose de trois immeubles : deux acquis à l'amiable par l'EPFNA et un acquis par voie d'expropriation. L'acquisition des immeubles permettrait la réalisation d'un projet de 3 cellules commerciales et 7 logements locatifs sociaux. Une promesse de vente est en cours de rédaction.

Le présent avenant vise à proroger la durée de la convention initiale jusqu'au 31 décembre 2027 afin de pouvoir céder le stock foncier à la SEMIS, ou à défaut, la ville de Saint-Jean-d'Angély, titulaire de la garantie de rachat.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Annule et remplace L'article 5 – DUREE DE LA CONVENTION

L'article 5 « durée de la convention » de la convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA est remplacé par le paragraphe suivant :

5 – Durée de la convention

La durée de la convention est portée **au 31 décembre 2028**.

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'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Avenant n°3 à la convention opérationnelle n°17-18-053 entre la ville de Saint-Jean-d'Angély et l'EPFNA

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPF au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune de Saint-Jean-d'Angély 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...).

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°17-18-053 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ++ en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Jean-d'Angély
Représentée par sa Maire,

Françoise MESNARD

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la Contrôleuse Générale Économique et Financier, Madame +++ n° +++ du +++

Annexes :

- Convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°17-18-053 ;
- Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-18-053.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 093

Avenant n°4 de prorogation a la convention opérationnelle n°CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Fouras 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,

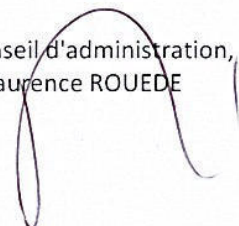
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation a la convention opérationnelle n°CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Fouras et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE FOURAS (17168)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation a la convention opérationnelle n°CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain entre la Commune de Fouras et l'EPFNA

Contexte : La Commune de Fouras et l'EPFNA ont signé le 29 avril 2016, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 2 000 000 €, une convention opérationnelle n°CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain (annexe n°1). Cette convention prévoyait un périmètre d'études sur la zone agglomérée de la commune de Fouras. Elle définissait également plusieurs périmètres de veille à l'échelle de la commune correspondant à de vastes dents creuses, de grandes propriétés présentant un enjeu de renouvellement urbain et un ancien garage automobile en déshérence. Enfin, la convention identifiait en périmètre de réalisation, le site d'un ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis de nombreuses années, où il était envisagé initialement de démolir les bâtiments en poursuivant la mise en valeur environnementale et paysagère du secteur.

Un premier avenant à la convention opérationnelle signé le 24 juin 2021 (annexe n°2) avait inscrit un périmètre de veille foncière en lieu et place du périmètre d'études existant à l'échelle de la zone agglomérée. Par ailleurs, deux périmètres de réalisation (concernant l'ancien restaurant de la Pointe de la Fumée et l'ancien garage situé rue du stade) avaient été supprimés tandis que trois périmètres de réalisation avaient été inscrits à l'échelle de la convention liée à trois opérations immobilières :

Opération La Duboise ;

Opération Rigault de Genouilly ;

Opération Bois Martin.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

Date de fin de la convention : prolongation de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant de la convention : 2 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE FOURAS (17168)

Avenant n°4 de prorogation _ FOURAS DEVELOPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



- **Object de l'avenant** : Avenant n° 4 de prorogation
- Convention signée le 29/04/2016
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 04/09/2018 = CA
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA**
- Montant engagement financier convention : 2 000 000 € inchangé
- Périmètre : périmètre de veille sur la zone agglomérée de la commune de Fouras / périmètres de réalisation (inchangé)
- Signataires : Commune de FOURAS / EPFNA
- Garantie financière : Commune



Projet : développer de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain
périmètres de réalisation sur de vastes dents creuses, de grandes propriétés, un ancien garage automobile en déshérence et sur le site d'un ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis de nombreuses années





**AVENANT N°4 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE
N°CP 17-16-010
D'ACTION FONCIÈRE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN
DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE DE FOURAS (17)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Fouras, dont le siège est situé – Place Lenoir, 17450 FOURAS – représentée par son maire, **Monsieur Daniel COIRIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2024.

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 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 13 a 27 juin 2024 n° B-2024-110 en date du 1^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Fouras et l'EPFNA ont signé le 29 avril 2016, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 2 000 000 €, une convention opérationnelle n°CP 17-16-010 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain (annexe n°1). Cette convention prévoyait un périmètre d'études sur la zone agglomérée de la commune de Fouras. Elle définissait également plusieurs périmètres de veille à l'échelle de la commune correspondant à de vastes dents creuses, de grandes propriétés présentant un enjeu de renouvellement urbain et un ancien garage automobile en déshérence. Enfin, la convention identifiait en périmètre de réalisation, le site d'un ancien restaurant localisé sur la pointe de la fumée, abandonné depuis de nombreuses années, où il était envisagé initialement de démolir les bâtiments en poursuivant la mise en valeur environnementale et paysagère du secteur.

Un premier avenant à la convention opérationnelle signé le 24 juin 2021 (annexe n°2) avait inscrit un périmètre de veille foncière en lieu et place du périmètre d'études existant à l'échelle de la zone agglomérée. Par ailleurs, deux périmètres de réalisation (concernant l'ancien restaurant de la Pointe de la Fumée et l'ancien garage situé rue du stade) avaient été supprimés tandis que trois périmètres de réalisation avaient été inscrits à l'échelle de la convention liée à trois opérations immobilières :

- Opération La Duboise ;
- Opération Rigault de Genouilly ;
- Opération Bois Martin.

Ce premier avenant avait par ailleurs permis de prolonger la durée de portage de la convention au 4 septembre 2023.

Un deuxième avenant a été signé le 25 août 2023 (annexe n°3) pour prolonger la durée de cette convention au 31 décembre 2024.

Un troisième avenant a été signé le 19 août 2024 (annexe n°4) pour prolonger la durée de cette convention au 31 décembre 2025.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 094

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-24-137 pour la production de logements aides à Royan projet ilot Saint-Pierre entre la ville de Royan 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°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-24-137 pour la production de logements aides à Royan projet ilot Saint-Pierre entre la ville de Royan et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 750 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par VILLE DE ROYAN (17306)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la Préfecture de la région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Sylvain FELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-24-137 pour la production de logements aides à Royan projet ilot Saint-Pierre entre la ville de Royan et l'EPFNA

Contexte : L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune. Cette collaboration a permis la réalisation de près de 500 logements locatifs sociaux.

La convention de réalisation n° 17-24-137 a permis de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de réfraction du foncier disponible ainsi que d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune dans le secteur d'intervention identifié comme Ilot Saint-Pierre.

Projet : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

Date de fin de la convention : prolongation de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant de la convention : 750 000 € inchangé

Garantie de rachat : VILLE DE ROYAN (17306)

Avenant n°1 de prorogation _ ROYAN - PROJET ILOT SAINT PIERRE



- **Object de l'avenant** : Avenant n°1 de prorogation

- Convention signée le 13/03/2025
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 22/09/2015 = CA
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA au 1^{er} SEM 2026**
- Montant engagement financier convention : 750 000 € inchangé
- Périmètre : parcelles ajoutés (surface)
- Signataires : Commune de Royan/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



terrain nu d'une superficie de 2 057m², mitoyen d'un centre technique municipal destiné à être démoli.

Conformément à l'OAP prévue au PLU, l'opération porte sur un programme de 200 logements dont 120 Logements Locatifs Sociaux et 80 Logements Locatifs Intermédiaires





**AVENANT N°1 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE
N°17-24-137
POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDES À ROYAN
PROJET ILOT SAINT-PIERRE
ENTRE
LA VILLE DE ROYAN (17)
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **ville de ROYAN**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 80 avenue de Pontailac à Royan (17200), représentée par **Monsieur Patrick MARENGO**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 31 janvier 2023.

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

d'une part,

Et

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 13 a 27 juin 2024 n° B-2024-110 en date du 1^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine accompagne la ville de Royan depuis 2014 dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie foncière visant le développement de l'offre de logements locatifs sociaux et de projets mixtes au service du développement de la commune.

La convention de réalisation n° 17-24-137 (**Annexe 1**) a permis de poursuivre le développement de l'offre de logements aidés dans un contexte de forte tension foncière et de réfraction du foncier disponible ainsi que d'établir une stratégie foncière en accord avec les ambitions de la commune dans le secteur d'intervention identifié comme « Ilot Saint-Pierre ».

À la suite d'une consultation d'opérateurs, l'EPFNA et la Ville de Royan ont signé une promesse de vente avec un groupement d'opérateurs. Ce dernier n'étant plus à même de poursuivre le projet, une nouvelle promesse de vente a été signée en 2025 avec un nouveau groupement prévoyant une cession à l'été 2026.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser la cession du foncier Ilot Saint Pierre à l'opérateur.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 095

Convention de réalisation n°17-25-091 pour la production de logement sur le secteur Bernezac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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,

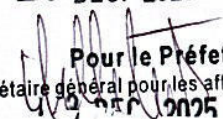
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°17-25-091 pour la production de logement sur le secteur Bernezac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-15-039 au titre de l'opération susvisée « Bernezac » pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 2025 ; ainsi que la minoration SRU d'un montant de 200 000€ HT, attribuée par la délibération CA-2018-132 en date du 25 septembre 2018 ;
- 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 1 550 000 € 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 COMMUNE DE SAINT-PALAIS (33456)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 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 vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°17-25-091 pour la production de logement sur le secteur Bernezac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée carencée par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

La présente convention aura principalement pour objet la production de logement comprenant une majorité de logement sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et l'opérateur choisit dans le cadre de la consultation, en partenariat avec la Commune et l'Intercommunalité, ont régularisé le 23 décembre 2022 une promesse synallagmatique de vente en vue de contractualiser les engagements pris par les parties.

Par suite, cette promesse de vente a fait l'objet d'un avenant régularisé le 17 octobre 2024 aux fins d'actualiser le calendrier de l'opération.

Le programme de logements « Opération Bernezac » s'établit comme suit, avec un volume de 36 logements au total dont 24 logements locatifs sociaux.

La Maison d'habitation existante sera quant à elle revendue sur le marché immobilier traditionnel par recours à la vente notariale interactive.

Projet : production logement sociaux

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 2025 ; ainsi que la minoration SRU d'un montant de 200 000€ HT, attribuée par la délibération CA-2018-132 en date du 25 septembre 2018.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 1 550 000 €

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-PALAIS (33456)

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Bernezac



Situation: La commune de Saint-Palais-sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique. **Commune carencé, soumise à l'article 55 de la loi SRU.**



Marché:

Ventes :

Prix median m² :

Appt.

287

4 615€

Maisons

697

4 195€



Identification des biens :

Immeubles anciens et terrains à bâtir sur 8 859 m²

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Bernezac

- Nom des signataires : Commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Objet : Production de logement sur le secteur « Bernezac »



lère acquisition 19/07/2019 = CA

- Plafond convention : 1 550 000€ HT
- Garant du rachat : La commune de Saint-Palais-sur-Mer
- date échéance convention : 31/12/2027
- La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 834 410,34 € HT au 03 novembre 2025 ; ainsi que la minoration SRU d'un montant de 200 000€ HT, attribuée par la délibération CA-2018-132 en date du 25 septembre 2018



Programme immobilier de 31 logements dont 21 logements sociaux. Une majorité de petits logements est attendue (studio/T2).
Sous PSV avec Pichet





CONVENTION REALISATION N°17-25-091

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR « BERNEZAC »,

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN ATLANTIQUE,

LA COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue de Courlay à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420), représentée par **Monsieur Claude BAUDIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°XXXX en date du XX/XX/XXXX.

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

D'une part,

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex- représentée par **Monsieur Vincent Barraud**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » 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 Bureau n°B-2025-XX en date du XXX.

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Palais-sur-Mer

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique et se compose au dernier recensement de 3907 habitants.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs axes routiers importants. La D733 est la principale voie d'accès vers Rochefort et la Rochelle. La RN 150 est l'axe principal reliant la commune à la ville de Saintes, où se trouve un accès à l'autoroute A10, qui dessert Bordeaux et Paris.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée en état de carence par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 907	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,08 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,58%	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	4,00 %	5,35 %	7,64%
Nombre de personnes par ménages	1,89	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	864	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	39	969	7 558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	159	2 703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	13,84%	15,67%	13 ,98%

La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1995 ainsi que les extensions successives, par arrêté du 12 novembre 2001, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 83661 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) Carte communale ou RNU	Approuvée le 15 juin 2023
PLH	Approuvé en le 29 avril 2025
SCOT	Approuvé le 18 décembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'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 centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Saint-Palais-sur-Mer et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Bernezac** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AK 821	1634 m ²	Terrain à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 923	96 m ²	Terrain à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	UB
AK 1130	761 m ²	Immeuble ancien	53 AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1131	6 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1132	1464 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1134	785 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1135	118 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1136	458 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	Uc
AK 1198	40 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	AU
AK 1199	1424 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	AU
AK 1200	262 m ²	Immeuble ancien	AVENUE DE BERNEZAC	UB
AK 1201	1 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	AU

AK 1202	522 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	AU
AK 1203	112 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	UB
AK 1204	6 m ²	Terrain non à bâtir	AVENUE DE BERNEZAC	UB
AL 189	1209 m ²	Immeuble ancien	FIEF DE BERNEZAC	Uc
AL 190	628 m ²	Immeuble ancien	FIEF DE BERNEZAC	Uc
AL 422	1700 m ²	Terrain à bâtir	FIEF DE BERNEZAC	Uc

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 présente convention aura principalement pour objet la production de logement comprenant une majorité de logement sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFNA a réalisé une consultation d'opérateurs en vue de la cession de ces fonciers pour produire des logements dont une part significative de logements sociaux. L'EPFNA et l'opérateur choisit dans le cadre de la consultation, en partenariat avec la Commune et l'Intercommunalité, ont régularisé le 23 décembre 2022 une promesse synallagmatique de vente en vue de contractualiser les engagements pris par les parties.

Par suite, cette promesse de vente a fait l'objet d'un avenant régularisé le 17 octobre 2024 aux fins d'actualiser le calendrier de l'opération.

Le programme de logements « Opération Bernezac » s'établit comme suit, avec un volume de 36 logements au total dont 24 logements locatifs sociaux.

La Maison d'habitation existante sera quant à elle revendue sur le marché immobilier traditionnel par recours à la vente notariale interactive.



2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

La cession aura lieu au prix global de **800 000€ HT (HUIT CENT MILLE EUROS)**.

Le budget prévisionnel de l'opération est le suivant :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	1 300 000,00	0,00	0,00	0,00
08-Subventions	168 683,25	0,00	0,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	1 468 683,25	0,00	0,00	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	4 277,66	4 277,66	4 277,66	0,00
02-Maîtrise Foncière	1 428 640,94	1 428 640,94	1 426 864,27	419,00
03-Travaux et Honoraires	5 818,50	4 457,48	4 457,48	39,48
04-Frais de Gestion	29 946,15	20 642,85	20 642,85	507,18
TOTAL CHARGES	1 468 683,25	1 458 018,93	1 456 242,26	965,66

2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

Promesse de vente	23 décembre 2022
Dépôt du permis	Juillet 2025
Obtention permis (prévision)	Mars 2026
Cession (prévision)	Mai 2026

2.3. Démarches d'acquisition

La maîtrise foncière étant complète sur le périmètre d'intervention de cette convention, cet article est sans objet.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourra, sur demande de la commune, réaliser ou faire réaliser les points ci-dessous :

X	Etudes capacitaires
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	Etude de programmation urbaine ou commerciale
X	Étude géotechnique
X	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)

X	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
X	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune/l'Intercommunalité 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 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'un 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. DEMOLITION/DEPOLLUTION 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.

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

Le cas échéant, un budget prévisionnel pour la démolition/dépollution sera présenté à la collectivité pour accord avant toute réalisation.

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°17-15-039

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-015-039, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles précédemment citées pour le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (1715039-010) est de **1 458 018,93 € HT au 03/11/2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 834 410,34 € HT au 3 novembre 2025.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la présente 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 décembre 2025.

Est également transférée à la présente convention la délibération CA-2018-132 du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 25 septembre 2018 attribuant une minoration SRU d'un montant de 200 000€ HT pour la réalisation du programme présenté ci-avant.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 550 000€ HT (UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES).**

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

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2027.

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. s

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La commune le cas échéant, transmettra 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 transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION

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, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Palais-
sur-Mer
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de
Royan Océan
représentée par son président,

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

Claude BAUDIN

Vincent BARRAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-096

Convention réalisation n°17-25-092 pour la production de logement sur le secteur Moulin de Vessac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-25-092 pour la production de logement sur le secteur Moulin de Vessac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer 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°17-15-039 au titre de l'opération susvisée « Moulin de Vessac » pour un montant total 820 228,00 € HT au 3 novembre 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 1 200 000 € 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-PALAIS-SUR-MER (17380)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 3 DEC. 2025


Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Sylvain PELLETIER

Sylvain PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°17-25-092 pour la production de logement sur le secteur Moulin de Vessac entre la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, la commune de Saint-Palais-Sur-Mer et l'EPFNA

Contexte : La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée carencée par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

La présente convention a pour objet la production de logements comprenant une majorité de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFNA a identifié consécutivement à une consultation ouverte et conjointement avec la commune, un opérateur immobilier autorisé à entrer en négociation exclusive dans le but de signer une Promesse de Vente au premier trimestre 2026.

Le programme envisagé comporte 73 logements, dont 48 LLS.

Projet : production de logement sociaux

Transfert de l'ancienne convention : La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 820 228,00 € HT au 3 novembre 2025.

Date de fin de la convention : 31/12/2027

Montant de la convention : 1 200 000 €

Garantie de rachat : VILLE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER (17380)

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Moulin de Vessac



Situation: La commune de Saint-Palais-Sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique. **Commune carencé, soumise à l'article 55 de la loi SRU.**



Marché:

Ventes :

Prix median m² :

Appt.

287

4 615€

Maisons

697

4 195€



Identification des biens :

Terrains à bâtir sur 12 763 m².

Convention de réalisation à Saint-Palais-sur-Mer / Moulin de Vessac



- Nom des signataires : Commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Objet : Production de logement sur le secteur « Moulin de Vessac»
- 1ère acquisition 18/11/2019 = CA
- Plafond convention : 1 200 000€ HT
- Garant du rachat : La commune de Saint-Palais-sur-Mer
- Date échéance convention : 31/12/2027
- La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 820 228,00 € HT au 03 novembre 2025.



À l'heure actuelle, aucune promesse de vente n'a été signée, car l'EPFNA est encore dans la **phase de mise en concurrence** et n'a, pour l'instant, pas choisi le nouvel acquéreur parmi les différents candidats.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



CONVENTION REALISATION N°17-25-092

POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE SECTEUR « MOULIN DE VESSAC »,

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ROYAN ATLANTIQUE,

LA COMMUNE DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 avenue de Courlay à SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420), représentée par **Monsieur Claude BAUDIN**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°XXXX en date du XX/XX/XXXX.

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

D'une part,

La **Communauté d'agglomération Royan Atlantique**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 107 avenue de Rochefort - 17201 Royan cedex- représentée par **Monsieur Vincent Barraud**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

Ci-après dénommée, « **l'Intercommunalité** » ou « **la Communauté de communes** » 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 Bureau n°B-2025-XX en date du XXX.

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

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Palais-sur-Mer

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est localisée à l'ouest du département de la Charente Maritime. C'est une commune résidentielle située en bord de mer, dans la banlieue ouest de Royan, à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde face à l'océan Atlantique. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Royan Atlantique et se compose au dernier recensement de 3907 habitants.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par plusieurs axes routiers importants. La D733 est la principale voie d'accès vers Rochefort et la Rochelle. La RN 150 est l'axe principal reliant la commune à la ville de Saintes, où se trouve un accès à l'autoroute A10, qui dessert Bordeaux et Paris.

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est soumise à l'article 55 de la loi SRU. À ce titre, elle a été déclarée en état de carence par arrêté préfectoral n°16-1302 en date du 11 juin 2015, statut qui a été reconduit sans interruption jusqu'au dernier arrêté en date, n°17-2023-11-17-00007, signé le 17 novembre 2023.

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

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 907	83 661	651 358
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,08 %	0,53 %	0,47 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0,58%	3,40 %	7,87 %
Rythme de construction annuel logement	55	1 074	5 007
Taux de vacance du parc de logements	4,00 %	5,35 %	7,64%
Nombre de personnes par ménages	1,89	1,95	2,09
Nombre d'emplois au lieu de travail	864	26 055	233 897
Nombre d'entreprises	39	969	7 558
Nombre de commerces, hébergements, restauration	159	2 703	15 914
Taux de chômage annuel moyen	13,84%	15,67%	13 ,98%

La communauté d'agglomération Royan Atlantique,

La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) a été créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1995 ainsi que les extensions successives, par arrêté du 12 novembre 2001, regroupant aujourd'hui 33 communes, et 83661 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i) Carte communale ou RNU	Approuvée le 15 juin 2023
PLH	Approuvé en le 29 avril 2025
SCOT	Approuvé le 18 décembre 2024

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

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

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

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

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

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

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par

une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Saint-Palais-sur-Mer et l'EPFNA.

Elle détermine :

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

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

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

1.2. Documents contractuels

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

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

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

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

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

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

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « **Moulin de Vessac** » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU
AN 286	88 m ²	Terrain à bâtir	Moulin de Vessac	AU
AN 447	791 m ²	Terrain à bâtir	Maine Bertrand Nord	AU
AN 448	12 m ²	Terrain à bâtir	Maine Bertrand Nord	AU
AN 451	9854 m ²	Terrain à bâtir	Moulin de Vessac	AU
AN 461	223 m ²	Terrain à bâtir	47B RUES DES MYOSOTIS / VESSAC	AU
AN 463	1795 m ²	Terrain à bâtir	Moulin de Vessac	AU

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.



2.2.1. Le Programme

La présente convention a pour objet la production de logements comprenant une majorité de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU.

L'EPFNA a identifié consécutivement à une consultation ouverte et conjointement avec la commune, un opérateur immobilier autorisé à entrer en négociation exclusive dans le but de signer une Promesse de Vente au premier trimestre 2026.

Le programme envisagé comporte 73 logements, dont 48 LLS.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la commune à un ou plusieurs opérateurs.

Le budget prévisionnel de la convention est le suivant :

PRODUITS				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
07-Produits de Cession	1 200 000,00	0,00	0,00	0,00
09-Produits de Gestion	1,00	1,00	1,00	0,00
10-Solde à la Charge de la Collectivité	-37 726,87	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	1 162 274,13	1,00	1,00	0,00
CHARGES				
Libellé	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
01-Etudes Générales et Stratégiques	8 764,07	8 764,07	8 764,07	0,00
02-Maîtrise Foncière	1 150 587,56	809 768,93	801 877,26	4 755,00
03-Travaux et Honoraires	172,50	150,00	150,00	0,00
04-Frais de Gestion	2 750,00	1 545,00	1 545,00	0,00
TOTAL CHARGES	1 162 274,13	820 228,00	812 336,33	4 755,00

2.2.3 Le phasage prévisionnel du projet

Promesse de vente	Février 2026
Dépôt du permis	Juillet 2026
Obtention du Permis	Décembre 2026
Acte de vente	Juin 2027
Démarrage travaux	Juillet 2027
Mise en service	Novembre 2028

2.3. Démarches 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 8 août 2012, le droit de préemption urbain est institué sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Par arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2024, le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPFNA.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA a engagé une procédure de DUP sur l'ensemble du périmètre d'intervention.

L'ordonnance d'expropriation a été rendue le 13 septembre 2021 et la fixation judiciaire du prix est actuellement en cours pour les parcelles AN 453 et 465.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

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

L'EPFNA pourra, sur demande de la commune, réaliser ou faire réaliser les points ci-dessous :

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

La Commune/l'Intercommunalité 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 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'un 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.

Toutefois, il est ici précisé que l'ensemble des parcelles ont été mise à la disposition de la commune afin qu'elle en assure l'entretien, par convention en date du 15 février 2024.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION 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.

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

Le cas échéant, un budget prévisionnel pour la démolition/dépollution sera présenté à la collectivité pour accord avant toute réalisation.

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° 17-15-039

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°17-15-039, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des parcelles précédemment citées pour le développement de logements. Le prix de revient de cette opération (1715039-009) est de **820 228,00 € HT au 03/11/2025**.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°1715039 au titre de l'opération susvisée pour un montant total 820 228,00 € HT au 3 novembre 2025.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la présente 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 décembre 2025.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, **l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 1 200 000€ HT (UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES)**.

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

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

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80)

et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2027.

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. s

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La commune le cas échéant, transmettra 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 transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

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

9. PROTECTION DES DONNEES

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

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

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

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

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

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

10.COMMUNICATION

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

11.RESILIATION DE LA CONVENTION

11.1. RESILIATION MUTUELLE

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

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

11.2. RESILIATION DE DROIT

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

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

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

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

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

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

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

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

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

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

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

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

12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

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

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

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

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

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-Palais-
sur-Mer
représentée par son maire,

La Communauté d'agglomération de
Royan Océan
représentée par son président,

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

Claude BAUDIN

Vincent BARRAUD

Sylvain BRILLET

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

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Modèle d'accord préalable

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

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 097

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

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 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par CC DU BASSIN DE MARENNES
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le — 3 DEC. 2025

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°17-18-072 de stratégie foncière pour la requalification de la zone artisanale et économique des Grossines à Marennes entre la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la Commune de Marennes-Hiers-Brouage et l'EPFNA

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

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

Pour se faire, depuis 2018, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 emprises foncières, représentant une surface totale de 21 598 m² pour 1 767 000 € HT.

Ces acquisitions ont permis :

- l'installation d'une pharmacie, d'un laboratoire d'analyse et d'une étude notariale après une rétrocession du foncier à la CdC le 11 avril 2021 pour la création de cellules commerciales et de services, ainsi qu'un parking public ;
- la construction d'un showroom commercial après la vente d'une emprise foncière à un porteur de projet le 25 mai 2023.
- la création d'un atelier de fabrication de planches de surf haut de gamme, un surfshop, un bar snacking, un espace de co-working et une piste d'entraînement aux sports de glisse après la vente de deux emprises foncières à un porteur de projet le 10 février 2023.

Motivation de l'avenant : La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

Date de fin de la convention : prolongation de 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026

Montant de la convention : 3 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : CC DU BASSIN DE MARENNES

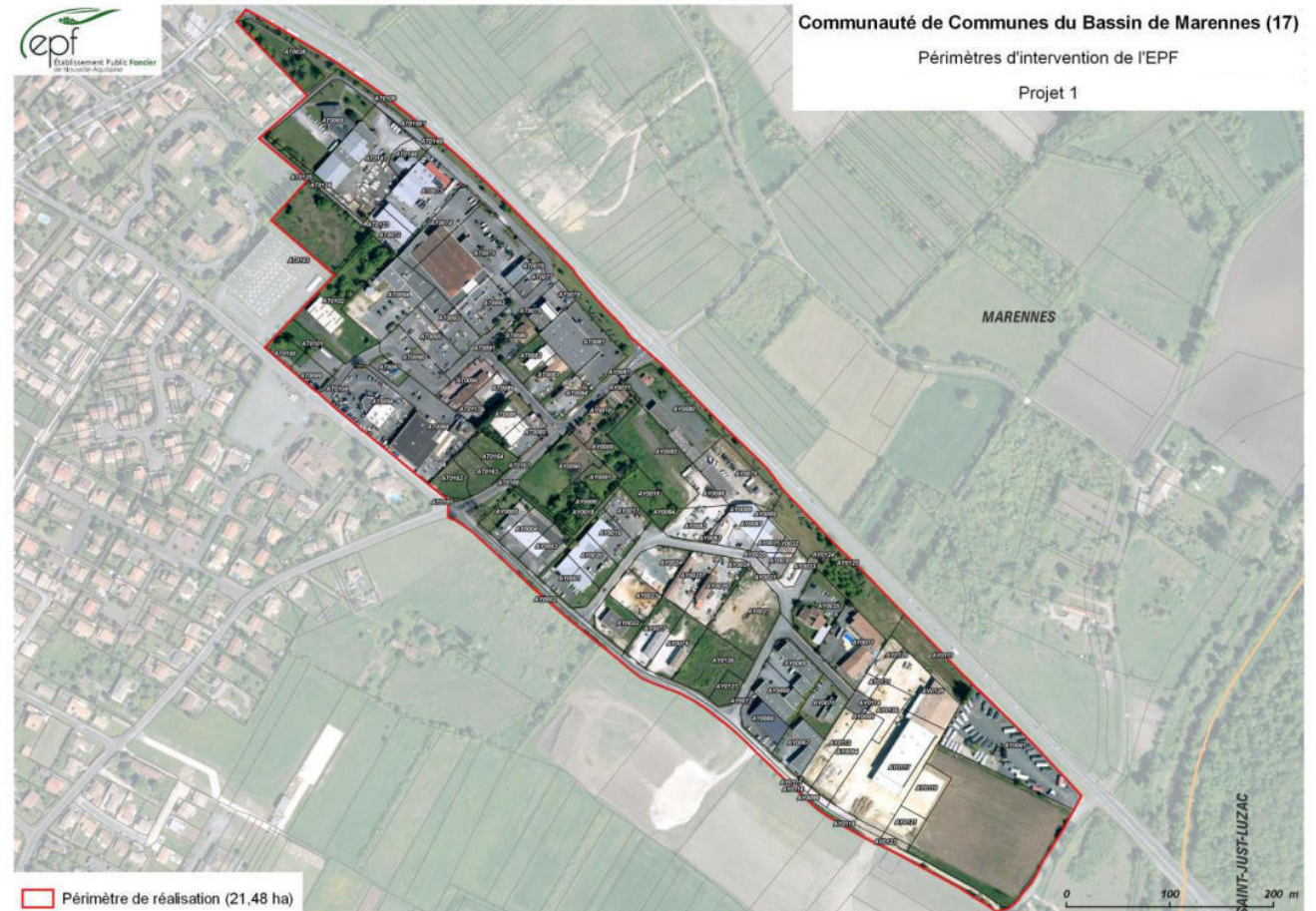
Avenant n°3 de prorogation _ CC DU BASSIN DE MARENNES _ REQUALIFICATION DE LA ZONE ARTINASALE ET ECONOMIQUE DES GROSSINES



- **Object de l'avenant** : Avenant n°3 de prorogation
- Convention signée le 31/08/2018
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 10/12/2018 mais déjà cédée, parcelles encore en stock achetée le 10/12/2019 = CA
- Échéance convention : 31/12/2025 **prolongation de : 1 an, soit jusqu'au 31/12/2026 le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA**
- Montant engagement financier convention : 3 000 000 € inchangé
- Périmètre : périmètre de réalisation _ inchangé
- Signataires : CC du Bassin de Marennes / La Commune de Marennes-Hiers-Brouage / EPFNA
- Garantie financière : Commune



La zone des Grossines est un site stratégique tant par sa superficie et sa localisation pour développer des activités tertiaires et commerciales (pharmacie, laboratoire d'analyse, étude notariale, surfshop, bar snacking ...)





**AVENANT n°4 DE PROROGATION A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°
17-18-072**

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

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN DE MARENNES

LA COMMUNE DE MARENNES-HIERS-BROUAGE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 24 rue Dubois Meynardie - 17320 MARENNES-HIERS-BROUAGE représentée par Monsieur **Patrice BROUHARD**, son Président, dûment habilité par délibération n° 2024/CC07/07 du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024,

ci-après dénommée " **la Collectivité**" ou "**la CdC**" ;

La Commune de Marennes-Hiers-Brouage dont le siège est situé en son Hôtel de Ville, représentée par sa Maire, **Madame Claude BALLOTEAU**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération n°2024_12_140 du conseil municipal en date du 17 décembre 2024,

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 au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation écrite du 13 a 27 juin 2024 n° B-2024-110 en date du 1^{er} juillet 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

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

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

Pour se faire, depuis 2018, l'EPFNA s'est porté acquéreur de 6 emprises foncières, représentant une surface totale de 21 598 m² pour 1 767 000 € HT.

Ces acquisitions ont permis :

- l'installation d'une pharmacie, d'un laboratoire d'analyse et d'une étude notariale après une rétrocession du foncier à la CdC le 11 avril 2021 pour la création de cellules commerciales et de services, ainsi qu'un parking public ;
- la construction d'un showroom commercial après la vente d'une emprise foncière à un porteur de projet le 25 mai 2023.
- la création d'un atelier de fabrication de planches de surf haut de gamme, un surfshop, un bar snacking, un espace de co-working et une piste d'entraînement aux sports de glisse après la vente de deux emprises foncières à un porteur de projet le 10 février 2023.

Un premier avenant avait par ailleurs permis de prolonger la durée de portage de la convention au 31 décembre 2024

Un deuxième avenant a été signé le 27 décembre 2024 pour prolonger la durée de cette convention au 31 décembre 2025.

Pour finir, un troisième avenant portant sur la minoration foncière est intervenu en 2025.

La convention arrivant à échéance au 31 décembre 2025, cet avenant a pour objet de prolonger la durée d'un an supplémentaire, soit jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de concrétiser l'ensemble des cessions des biens portés par l'EPFNA.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

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

La fin de la convention est fixée au **31 décembre 2026**.

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'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 CdC du Bassin de Marennes pourra être sollicitée 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...).

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune de Marennes
représentée par son maire,

La Communauté de Communes du
Bassin de Marennes
représentée par son président,

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

Claude BALLOTEAU

Patrice BROUHARD

Sylvain BRILLET

Annexe n°1 : convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et en renouvellement urbain n°CP 17-16-010 signée le 29 avril 2016

Annexe n° 2 : Avenant n°1

Annexe n° 3 : Avenant n°2

Annexe n° 4 : Avenant n°3

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 098

Avenant n°2 de prorogation de la durée, d'augmentation du montant et de réduction du périmètre à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la CDC Convergence Garonne 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 prorogation de la durée, d'augmentation du montant et de réduction du périmètre à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la CDC Convergence Garonne et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 700 000 € 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 CADILLAC (33081)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,

Bordeaux, le **3 DEC. 2025**

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

Sylvain PELLÉRIÈRE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation de la durée, d'augmentation du montant et de réduction du périmètre à la convention opérationnelle n°33-18-104 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Cadillac, la CDC Convergence Garonne et l'EPFNA

Contexte : Compte tenu du montant restant de la convention (environ 150 000 €), il est nécessaire d'augmenter le plafond financier de la convention pour prendre en charge le coût des travaux, des diagnostics et du portage le temps de la cession au bailleur social.

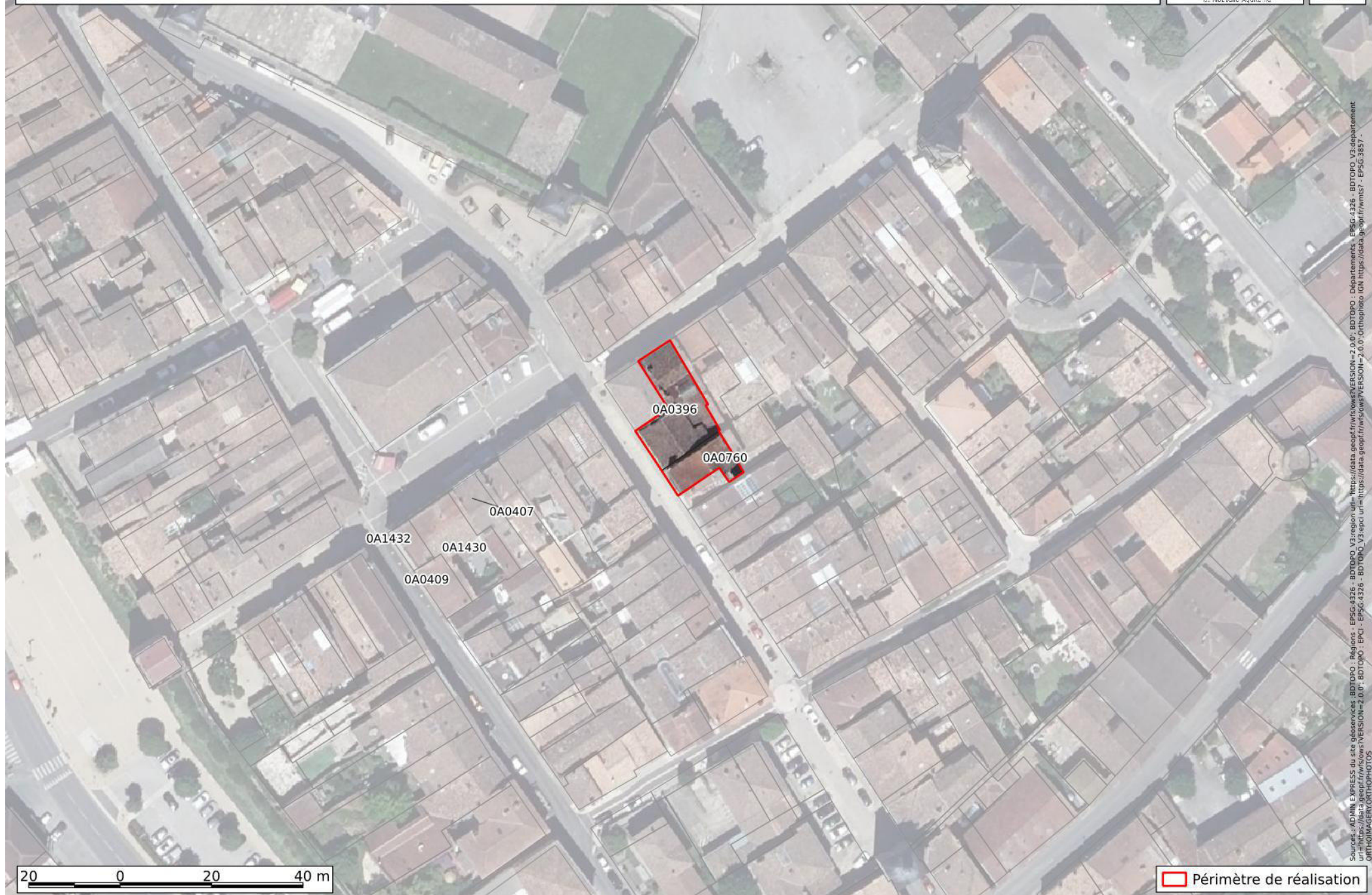
Projet : Réhabilitation de deux immeubles de centre-bourg pour créer des logements sociaux et des commerces

Date de fin de la convention : prolongation de 2 ans, soit jusqu'au 31/12/2028

Montant de la convention : augmentation de 200 000€ supplémentaire soit relevant le montant plafond à 1 700 000 €

Périmètre de la convention : réduction du périmètre de réalisation à une unique opération : parcelles cadastrées A n°396 et A n°760

Garantie de rachat : VILLE DE CADILLAC (33081)



Sources : ADMIN EXPRESS du site géoservices; BDTOPO : Régions - EPSG:4326 - BDTOPO_V3.region.url=https://data.geoport.fr/fr/sows/VERSION=2.0.0; BDTOPO_V3.departement.url=https://data.geoport.fr/fr/sows/VERSION=2.0.0; BDTOPO_V3.epci.url=https://data.geoport.fr/fr/sows/VERSION=2.0.0; Orthophoto IGN https://data.geoport.fr/fr/sows/ORTHOMAG/GERVORTHOPIOTOS

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N°2 DE PROROGATION DE LA DUREE, D'AUGMENTATION DU MONTANT ET DE
REDUCTION DU PERIMETRE**

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-104

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CADILLAC SUR GARONNE (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Cadillac sur Garonne**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 24 Place de la République à CADILLAC SUR GARONNE (33410), représentée par **Madame/Monsieur XX**, en qualité de XXXX, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°XXXX du XXX,

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

d'une part,

La **Communauté de Communes Convergence Garonne**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hautecloque à PODENSAC (33720), représentée par son Président, **Monsieur Jocelyn DORE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°XXXX du XXXXXXXX,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **la CCCG** » ;

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 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°BU-2025-XXX du XXXXXXXX 2025,

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

PRÉAMBULE

En date du 15 janvier 2019, la Commune de Cadillac-sur-Garonne, la Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPFNA ont signé une convention opérationnelle en vue de définir les modalités de réalisation du projet communal. La Commune de Cadillac entend redynamiser son centre-ancien en vue de profiter de son dynamisme en termes d'accueil de nouvelles populations. A ce titre, elle ambitionne d'offrir une offre commerciale de qualité et des logements adaptés par une action sur le bâti existant. Par son action, la commune contribuera à l'amélioration du cadre de vie du centre-bourg.

La convention initiale prévoyait une intervention sur un périmètre en centre-bourg (Projet 1), aujourd'hui identifié dans le cadre de l'opération de revitalisation du territoire et de la démarche Petite Ville de Demain dont la Commune de Cadillac-sur-Garonne est lauréate.

Le projet JJ LATASTE a fait l'objet d'une acquisition par l'EPFNA et a été revendu en 2025 pour un montant de 373 293 € pour l'extension d'un collège privé.

Le projet 1 concerne les parcelles cadastrées section A n°396 et 760, situées rue Cazeaux Cazalet. Ces parcelles se composent de deux bâtiments en R+2 à usage d'habitation et de commerce. Par leur position, ces fonciers constituent un potentiel important pour le projet communal.

Les biens ont été acquis en partie fin d'année 2019 et le reste des lots ont fait l'objet d'une acquisition en décembre 2024 par l'EPFNA.

En 2023, Gironde Habitat a montré son intérêt pour l'acquisition de ces immeubles en vue d'y réaliser des logements locatifs sociaux et un plateau commercial en rez-de-chaussée.

En outre, l'EPFNA a engagé 1 349 733 € HT de dépenses dans la convention, dont le stock actualisé est de 980 547 € au 34/09/2025. Le reste de l'enveloppe disponible est de 150 267 €, ce qui n'est pas suffisant pour faire face aux dépenses prévisionnelles à engager (gestion, travaux).

Par conséquent compte tenu de ces éléments, de la volonté de prendre en charge le coût des travaux de toiture et de charpente, des diagnostics et du portage le temps de la cession future au bailleur social, il s'avère nécessaire de prolonger la durée de vie de la convention, de restreindre le périmètre de la convention initiale à cette seule opération et d'augmenter le montant plafond qui ne permet pas à ce stade d'engager les dernières dépenses.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 2 « Durée de la convention » figurant dans l'avenant n°1 à la convention initiale.

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

<u>Sujet</u>	<u>Acteur(s)</u>	<u>Objet</u>	<u>Echéance prévisionnelle</u>
Diagnostics et études	EPFNA	Réalisation des diagnostics avant-travaux et structure sur les immeubles au regard du projet de Gironde Habitat	T1 2026

Promesse de Vente	EPFNA – Gironde Habitat	Signature d'une promesse de vente entre l'EPFNA et Gironde Habitat	Juin 2026
Travaux de toiture et charpente	EPFNA	Réalisation des travaux de réfection complète de la toiture yc reprise charpente	T4 2026
Acte de vente	EPFNA – Bailleur social - Commune	Cession des fonciers au bailleur social pour la réalisation du projet à la levée de toutes les conditions suspensives / ou à défaut à la Commune de Cadillac	Juin 2028

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

ARTICLE 2. – MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROJET

Vient modifier l'article 2 « Périmètres d'intervention » figurant dans la convention initiale.

L'unique secteur d'intervention de la présente convention est identifié comme « 29/31 RUE CAZEAUX CAZALET » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage RNU	Particularités de la parcelle	Occupation
A 396	266 m ²	Bâti	29 rue Cazeaux Cazalet	U	Néant	Libre
A 760	112 m ²	Bâti	31 rue Cazeaux Cazalet	U	Néant	Libre

Total = 378 m²



ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L’ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Vient modifier l’article 3 « Engagement financier global au titre de la convention » figurant dans la convention initiale.

Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de **1 700 000,00 € HT**.

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

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

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

**La commune de Cadillac sur
Garonne**
représentée par XXX,

La CdC Convergence Garonne,
représentée par son Président,

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

XXX

Jocelyn DORE

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT
n°2025/XXX en date du XX/XX/2025.

Annexes :

- *Convention opérationnelle n°33-18-104*
- *Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-104*

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 099

Avenant n°2 de prorogation de la durée à la convention opérationnelle n°33-18-168 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Emilion, la CDC du Grand Saint Emilionnais 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,

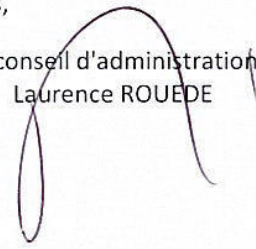
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation de la durée à la convention opérationnelle n°33-18-168 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Emilion, la CDC du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 3 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 30/06/2028 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par COMMUNE DE SAINT-EMILION (33394)
- 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 28/11/2025

Laurence ROUEDE



Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le — 3 DEC. 2025


Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation de la durée à la convention opérationnelle n°33-18-168 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Saint Emilion, la CDC du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA

Contexte : La date d'échéance de la convention ne permettra pas de mener à bout la consultation, le choix de l'opérateur, la signature d'une promesse de vente avec le candidat et la signature de l'acte de vente. Il est proposé de prolonger la date d'échéance de la convention.

Projet : Projet mixte en centre-bourg comprenant des commerces, logements et services.

Date de fin de la convention : prolongation de 2 ans, soit jusqu'au 30/06/2028

Montant de la convention : 3 000 000 € inchangé

Garantie de rachat : COMMUNE DE SAINT-EMILION (33394)

Avenant n°2 de prorogation _ Saint-Emilion



- **Object de l'avenant** : Avenant n°2 de prolongation
- Convention signée le 15/01/2019
- Date d'acquisition du 1^{er} foncier : 16/07/2019
- Échéance convention : 30/06/2026 **prolongation de : 2 ans, soit jusqu'au 30/06/2028**
- Montant engagement financier convention : 3 000 000 € (inchangé)
- Signataires : Commune de Saint-Emilion, CDC Grand Saint Emilionnais/ EPFNA
- Garantie financière : Commune
- La date d'échéance de la convention ne permettra pas de mener à bout la consultation, le choix de l'opérateur, la signature d'une promesse de vente avec le candidat et la signature de l'acte de vente. Il est proposé de prolonger la date d'échéance de la convention.



État d'avancement / justification de l'avenant :

Projet mixte comprenant des logements, des commerces et des services :

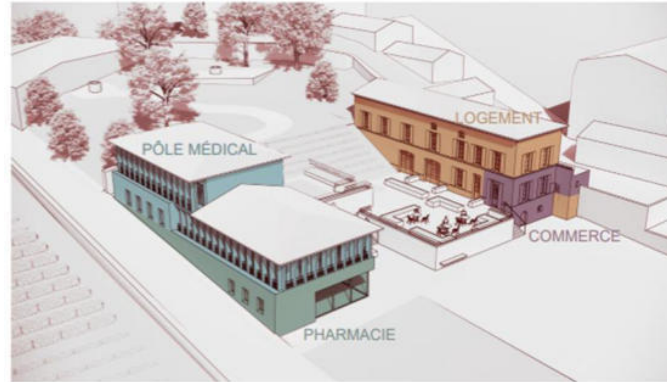
une maison médicale / Une pharmacie

3 logements

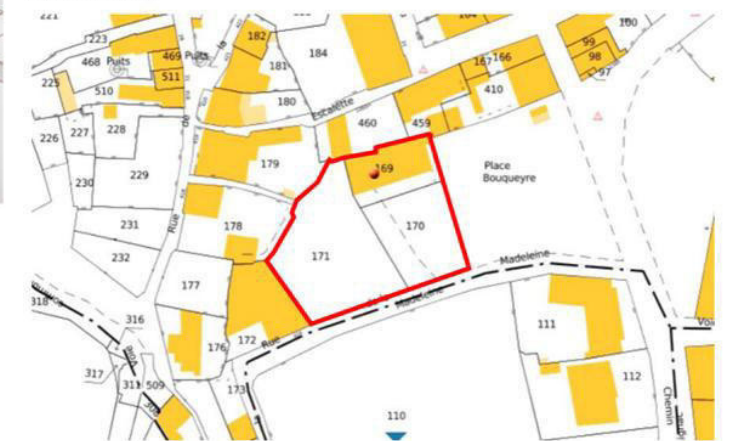
une cellule commerciale

un jardin paysager

La précédente consultation d'opérateur a été déclarée infructueuse. Il est nécessaire de relancer une nouvelle consultation d'opérateurs



Extrait Cadastral





AVENANT N°2 DE PROLONGATION DE LA DUREE

CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-168

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-EMILION (33)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Saint-Emilion**, dont le siège est situé à la mairie au 3 Place Pioceau – 33330 SAINT-EMILION – représentée par **Madame Joelle MANUEL**, première adjointe, dûment habilitée par délibération n°XXX du conseil municipal du XXX,

Ci-après dénommé « **la commune** » ; « **la collectivité** »

d'une part,

La **Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé **1109 route de la gare 33330 Saint-Emilion**, représentée par **Monsieur Bernard LAURET**, en qualité de Président, dûment habilité par délibération n°34/2024 du conseil communautaire en date du 11 avril 2024,

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **CdC du Grand Saint-Emilionnais** » ;

ET

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

ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Emilion, la Communauté de Communes du Grand Saint Emilionnais et l'EPFNA ont signé le 15 janvier 2019 une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg. Cette convention, a pour objectif de permettre à l'EPFNA d'accompagner dans son projet de création de logements en centre ancien et de développement d'une offre commerciale. Au terme de cette convention, les missions de l'EPFNA consistent à :

- Acquérir du foncier ;
- Réaliser des études et des travaux dans les biens acquis ;
- Assurer le portage foncier ;
- Revendre les fonciers acquis à un opérateur ou à la Commune.

Ainsi, trois périmètres de réalisation ont été définis dans la convention :

- Les parcelles cadastrées AP n°307 et 308, sises rue du Marché ;
- La parcelle cadastrée AP n°236, sise 456 rue du Couvent ;
- Les parcelles cadastrées AP n°169, 170 et 171, sises rue de la Madeleine.

Dans ce cadre, l'EPFNA a fait l'acquisition par voie de préemption des parcelles cadastrées AP n°169, 170 et 171 le 16 juillet 2019.

Afin de réaliser le projet de la Commune de Saint-Emilion, à savoir un projet mixte comprenant des logements, un espace dédié à la santé, du commerce ainsi que des espaces verts, l'EPNA a lancé un appel à projets entre 2023 et 2024.

A l'issue de la consultation, une seule offre a été déposée et des échanges ont démarré avec l'opérateur en question pour étudier les conditions de réalisation de son projet. Néanmoins, le montage de l'opération proposé par l'opérateur s'avère impossible à mettre en œuvre.

Par conséquent, il a été décidé que la commune lance une nouvelle consultation d'opérateurs en précisant la programmation et les caractéristiques du projet qu'elle souhaite développer. En outre, la convention porte un stock de 523 209,04 € HT sur un plafond financier de 3 000 000 €.

En raison des démarches restantes à engager, et de l'échéance de la convention au 30 juin 2026, il est proposé de prolonger la durée de la convention de 2 ans supplémentaires.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION

Vient modifier l'article 2 « Durée de la convention » figurant dans l'avenant n°1 à la convention initiale.

L'exécution de la convention prendra fin le **30 juin 2028**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé soit à un opérateur désigné par la Commune, soit à la Commune de Saint-Emilion.

Calendrier prévisionnel de la réalisation de l'opération est la suivante :

- Lancement de la nouvelle consultation : 01/12/2025
- Sélection candidat par la Commune : 01/04/2026
- Signature d'une promesse de vente entre l'EPFNA et l'opérateur : 30/06/2026
- Dépôt du permis de construire : 30/11/2026

- Signature de l'acte de vente entre l'EPFNA et l'opérateur, ou à défaut à la Commune : 15/12/2027

La durée de la présente convention est ainsi prolongée jusqu'au **30 juin 2028**.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à POITIERS, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Emilion
représentée par sa première
adjointe,

La CDC du Grand Saint-
Emilionnais
représentée par son Président

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

Joelle MANUEL

Bernard LAURET

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôlease générale économique et financière, Madame Cécile COURAULT n°2025/XXX en date du XX/XX/2025.

Annexes :

- Convention opérationnelle n°33-18-168
- Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°33-18-168