



**PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2025-308**

**PUBLIÉ LE 11 DÉCEMBRE 2025**

# Sommaire

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

R75-2025-11-28-00011 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Conseil d'Administration du vendredi 28 novembre 2025 délibérations

CA-2025-100 à CA-2025-104 (104 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2025-11-28-00011

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine  
Conseil d'Administration du vendredi 28 novembre  
2025 délibérations CA-2025-100 à CA-2025-104

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-100

### Convention d'action foncière métropolitaine n°33-25-100 entre Bordeaux Metropole 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 d'action foncière métropolitaine n°33-25-100 entre Bordeaux Metropole 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 les conventions opérationnelles précédentes n°33-18-048, 33-18-046, 33-20-006 et 33-22-093, pour un montant total de 23 663 692,71 € H.T frais de portage compris, au 06/10/2025 ;
- 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 80 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2035 ; sur les périmètres ci-annexés ; dont la garantie de rachat est portée par BORDEAUX MÉTROPOLE
- 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 PELLETIER

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

### Convention d'action foncière métropolitaine n°33-25-100 entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA

**Contexte** : Depuis que Bordeaux Métropole a intégré le périmètre d'intervention de l'EPFNA en 2017, plusieurs conventions successives sont venues définir les secteurs et modalités d'intervention de cet établissement sur le territoire de Bordeaux Métropole.

**Afin de clarifier et simplifier le partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, ainsi que les modalités d'intervention de l'établissement, il est proposé de faire évoluer la majeure partie des conventions actives vers une convention unique d'action foncière.**

Synthèse des conventions existantes et leur évolution :

Conventions existantes	Evolutions des conventions
Convention cadre - 2022	Maintien en l'état
Convention de mise à disposition des biens - 2020	Maintien en l'état
Conventions sur les thèmes de l'habitat et du développement économique - 2018	Résiliation pure ou résiliation avec transfert vers la nouvelle convention unique d'action foncière selon les secteurs
Convention OIM Aéroport 2018 (+ 2 avenants -> dernier 2022) - 30 M€	Résiliation et transfert sur la nouvelle convention unique d'action foncière
Convention tripartite SAFER -2019	Aucune action – convention échue : pas de renouvellement
Convention stratégique d'intervention dans les secteurs en tension - 2020 - 27 M€	Résiliation et transfert sur la nouvelle convention unique d'action foncière
Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain - 2023 + 2 avenants - 30 M€	Résiliation et transfert sur la nouvelle convention unique d'action foncière
Convention Brazza - 2025 – 60 M€	Seule convention opérationnelle maintenue en autonomie, vu son articulation avec le projet opérationnel et la mise en œuvre de la DUP Brazza, et le volume financier important mobilisable à court terme

(PS : à noter, la convention existante sur le territoire signée entre l'EPFNA et l'EPA Euratlantique pour 40M€ revolving qui se déploie sur ce territoire, mais sans la garantie de rachat de Bordeaux Métropole)

**L'objectif de la nouvelle convention confirme et renforce la contribution de l'EPF à l'action foncière de la métropole par :**

- Une enveloppe globale de 80M€ (avec en cours soit un revolving de l'enveloppe qui se recharge à chaque cession par l'EPF)
- Une équipe dédiée.
- Une possibilité d'intervention foncière étendue à la totalité du territoire métropolitain.
- Des secteurs « d'études » (miroir des projets métropolitains) permettant une veille foncière renforcée et une action d'opportunité dans les périmètres des projets d'aménagement métropolitains : programmes portes, gares, BEX, OIM, etc., en corrélation avec d'éventuels périmètres de ZAD le cas échéant (à l'étude par Bordeaux Métropole).
- Des secteurs de « réalisation » missionnant l'EPF en maîtrise foncière proactive sur des périmètres resserrés au sein des projets d'aménagement ou en diffus,
- Inscription de nouvelles typologies d'intervention
  - « Contracyclique » : portage temporaire court d'opérations de logements déjà stabilisées avec les communes et opérateurs (PC déposé ou accordé), mais dont le portage foncier représente un blocage.
  - « Anticipation » : portage et exploitation locative moyen terme de fonciers économiques dotés d'une valeur d'usage sur des périmètres faisant l'objet de perspectives de mutation à moyen terme dans la stratégie urbaine de la métropole

Durées de portage différenciées selon les types et secteurs d'intervention, avec l'objectif de respecter une durée moyenne maîtrisée sur l'ensemble du stock porté par l'EPF :

- Contracyclique : 2 ans
- Diffus : 5 ans
- Aménagement : 7 à 8 ans
- Anticipation : 10 ans

Moyenne maximum : 6 ans (pondérée année/€).

Il en résultera un total cumulé d'enveloppes mobilisables sous garantie de rachat de Bordeaux Métropole de 140 M€ (revolving) réparties entre :

- Convention d'action foncière à signer 2026 : 80 M€ d'enveloppe avec un stock projeté à fin 2025 de 27M€
- Convention Brazza : signée 2025 : 60 M€ d'enveloppe

La cartographie des secteurs est en annexe de la convention.

Cette évolution confirme le rôle de l'EPFNA comme outil foncier de premier ordre complétant l'action foncière de Bordeaux Métropole. La nouvelle convention permettra d'intervenir en opportunité sur tout le territoire et plus précisément dans les secteurs d'études et de réalisation en complément des outils déjà existant et futurs tels que le droit de préemption dans son ensemble, les ZAD, les DUP, les partenariats, etc.



**Transfert de l'ancienne convention** : Dans le cadre des conventions opérationnelles n°33-18-048, 33\_18\_046, 33-20-006 et 33-22-093 signées respectivement en 2018, 2020 et 2023, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière pour une dépense globale engagée au 06/10/2025 de 23 663 692.71 € H.T frais de portage compris, suivant liste ci-annexée (Annexe 7).

Ainsi que rappelé en préambule de la convention, ces mêmes conventions seront résiliées par courrier et les stocks seront transférés au titre de la présente convention, savoir au 6 octobre 2025 :

- Au titre de la Convention stratégique sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole n°33-20-006 du 13 mars 2020 et ses 2 avenants, 3 939 200.76 € H.T. frais de portage compris,
- Au titre de la Convention pour le développement de l'habitat sur la commune de Pessac n°33-18-046 du 30 octobre 2028 et ses 2 avenants, 342 841.87 € H.T frais de portage compris,
- Au titre de la Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain n°33-22-093 du 17 janvier 2023 et ses 2 avenants, 13 167 706.81 € H.T. frais de portage compris,
- Au titre de la Convention opérationnelle n°33-18-048 pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM Aéroparc du 11 octobre 2018 et ses deux avenants, 6 213 943.27 € H.T. frais de portage compris,

La présente convention emporte transfert des toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur ces conventions au titre des opérations mentionnées en annexe 7 pour un montant total connu de 23 663 692.71 € H.T frais de portage inclus à la date du 06/10/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention, par décision du directeur général de l'EPFNA. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter au stock de la présente convention le montant actualisé des stock fonciers susmentionnés tel qu'actualisés au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention. Par la même, les conventions n°33-18-048, 33-18-046, 33-20-006 et 33-22-093 seront résiliées et clôturées comptablement.

**Date de fin de la convention** : 31/12/2035

**Montant de la convention** : 80 000 000 €

**Garantie de rachat** : BORDEAUX MÉTROPOLE



## CONVENTION D'ACTION FONCIERE METROPOLITAINE N°33-25-100

ENTRE

BORDEAUX METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

### ENTRE

**Bordeaux Métropole**, dont le siège est situé – Esplanade Charles-de-Gaulle 33076 Bordeaux Cedex – représentée par sa Présidente, **Madame Christine BOST**, agissant en vertu de la délibération n° xxxx-xxx du Conseil de Bordeaux Métropole du xx mois xxxx,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** », « **Bordeaux Métropole** » ou « **la Personne Publique Garante** » ;

d'une part,

ET

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

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

d'autre part.

# PRÉAMBULE

## Contexte de la présente convention

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)
- 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

La présente convention a 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,

Les précédentes conventions seront clôturées par courrier et les stocks seront transférés au titre de la présente convention, savoir les conventions :

- Convention stratégique sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole n°33-20-006 du 13 mars 2020 et ses 2 avenants,
- Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain n°33-22-093 du 17 janvier 2023 et ses 2 avenants,
- Convention opérationnelle n°33-18-048 pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM Aéroport du 11 octobre 2018 et ses deux avenants,
- Toutes les conventions de secteurs signées entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole depuis 2018,

Il est précisé que la convention de Brazza n°33-24-148; signée le 22 avril 2025 est maintenue en autonomie, vu son articulation avec le projet opérationnel, la mise en œuvre coordonnée de la DUP Brazza, et le volume financier important mobilisable à court terme.

Par ailleurs, il existe également une convention signée entre l'EPFNA et l'EPA Euratlantique qui concerne une partie du territoire de la métropole sur les communes de Bordeaux, Bègles, Floirac. Cette convention n'est pas signée par Bordeaux Métropole qui n'en assume pas la garantie de rachat. Cette convention découle du protocole 2024-2040 de l'OIN Bordeaux Euratlantique, signé par l'Etat, Bordeaux Métropole, Bordeaux, Bègles, Floirac, le Département de la Gironde, la Région Nouvelle Aquitaine et l'EPABE.

## **Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole, créé par Décret n° 2014-1599 du 23 Décembre 2014, est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe 28 communes sur 57 000 hectares et près de 850 000

habitants. Ses compétences recouvrent principalement le développement économique, l'urbanisme, l'habitat, l'environnement (tri, collecte et traitement des déchets), l'eau et l'assainissement, valorisation du patrimoine naturel et paysager, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement, le marché d'intérêt national, les équipements culturels et sociaux-éducatifs d'intérêt métropolitains, les parcs cimetières, l'archéologie préventive, l'aménagement numérique.

Le PLUi décline le projet métropolitain et intègre notamment les volets transport et habitat. Le PLU tient lieu de Plan des Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il détermine notamment les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, les besoins en matière de mobilité,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

#### Documents d'urbanisme en vigueur

Document	Date de première approbation	Evolutions
PLUiHD	16 Décembre 2016	11 <sup>ème</sup> modification approuvée le 2 février 2024
SCOT	13 Février 2014	Révision du SCoT en cours : projet de SCoT « bioclimatique » arrêté le 16 avril 2025

## L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

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

- des projets de logements,
- de développement économique,
- 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.

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

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- les périmètres 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
	le développement des activités et des services

#### **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 – Règlement d'intervention de l'EPFNA). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

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

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

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

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

### 1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-22-092 entre Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine signée le 17 janvier 2023 (annexe 2), conformément aux délibérations du conseil communautaire du 24 novembre 2022 et du conseil d'administration de l'EPFNA en date du 24 novembre 2022.

Cette convention cadre développe notamment les orientations suivantes :

- Développement de l'offre de logement
- Développement des espaces à vocation économique
- Anticipation foncière

**La présente convention répond aux objectifs** de Bordeaux Métropole en vue de mobiliser la capacité d'intervention de l'EPF pour maîtriser des parcelles ou secteurs stratégiques. Ces périmètres englobent des fonciers dont les caractéristiques de localisation et/ou de capacité de construction sont les plus aptes à répondre aux objectifs métropolitains.

La thématique des opérations relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole. Cette dernière mènera la relation avec les Communes membres de l'EPCI au regard des projets envisagés, en associant l'EPFNA en tant que de besoin.

### 1.4. Modalités d'intervention

La présente convention fixe une enveloppe financière plafond avec encours, ce qui signifie que l'enveloppe se consomme au fur et à mesure des dépenses, et se renouvelle au fur et à mesure des recettes, sans que le stock d'encours puisse dépasser le plafond fixé dans la présente convention.

La convention prévoit une articulation de trois types de périmètres de veille, d'étude et de réalisation, qui seront précisés à l'article 2 :

Enfin, la convention prévoit des typologies d'intervention foncière sur lesquels les parties conviennent d'adapter la méthode de travail et les modalités d'intervention, notamment la durée de portage des biens acquis, ainsi qu'il sera précisé à l'article 7.

- **Typologie « Diffus »** : remembrements progressifs d'unités foncières support d'opérations immobilières de logement (hors opérations d'ensemble portées par la métropole ou par ses outils d'aménagement)
- **Typologie « Contracyclique »** : portage temporaire court sur des périmètres faisant l'objet de projets de logement déjà stabilisé avec la collectivité, avec des opérateurs identifiés, dans l'optique de faciliter la sortie des projets
- **Typologie « Projet d'aménagement »** : portage moyen terme sur des périmètres faisant l'objet d'un projet d'aménagement mobilisant les moyens de la métropole (régie ou opérateurs métropolitains) et s'inscrivant dans la stratégie métropolitaine

- **Typologie « Anticipation »** : portage et exploitation locative moyen terme de fonciers économiques dotés d'une valeur d'usage sur des périmètres faisant l'objet de perspective de mutation à moyen terme dans la stratégie urbaine de la métropole

L'annexe 3 - Typologies d'interventions foncière, précise les grandes orientations et modalités d'organisation entre l'EPFNA et Bordeaux Métropole, selon les différentes typologies d'intervention foncière.

## **2. PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION**

La convention articule trois types de périmètres de veille, d'étude et de réalisation. Les parties conviennent de se revoir régulièrement pour adapter au besoin la liste et les contours des différents périmètres au fil de l'évolution et des avancées sur la définition des différentes composantes du projet urbain de Bordeaux Métropole.

### **2.1 - Périmètre de veille foncière**

Ce périmètre correspond au périmètre de l'ensemble du territoire de Bordeaux métropole.

Bordeaux Métropole est titulaire des droits de préemption (urbain ou en ZAD) et du droit de priorité.

Bordeaux Métropole assure la veille foncière sur ce périmètre.

### **2.2 - Secteurs d'étude**

Ces secteurs correspondent aux périmètres ou zones identifiées du projet métropolitain sur lesquels des réflexions prospectives, d'études ou opérationnelles sont engagées par Bordeaux Métropole pour définir puis mettre en œuvre les projets en coordonnant l'ensemble des parties prenantes.

Ils se répartissent en quatre catégories :

- Portes métropolitaines
- Gares
- Axes Tram/Bex
- Centralités

Ils n'engagent pas la métropole à confier à l'EPF des missions d'étude, ni des missions de maîtrise foncière au titre de la présente convention, mais rendent possible cette action en fonction de l'évolution des projets.

Ils peuvent ou pourront être pour tout ou partie assortis d'outils tels que ZAD, Périmètres de prise en considération afin de sécuriser la démarche de mise en œuvre du projet métropolitain.

Bordeaux Métropole assure la veille foncière renforcée sur ces secteurs.

L'ensemble des secteurs d'étude figurent dans l'annexe 4 – Carte et liste des Secteurs d'étude

## 2.3 Périmètres de réalisation

Ces secteurs traduisent les périmètres précis sur lesquels la métropole engage une action de maîtrise foncière pouvant être confiée à l'EPFNA :

- Réaliser les éventuelles analyses foncières, expertises foncières et immobilières, diagnostics,
- Mener la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet porté par Bordeaux Métropole,
- Assurer le portage selon les durées de portage définies à l'article x
- Réaliser la cession du bien acquis auprès des cessionnaires envisagés retenus par Bordeaux Métropole qui pourra notamment faire appel à La Fab, son bailleur social Aquitanis, son OFS ou tout autre opérateur en mesure de porter et de réaliser une opération au programme déterminé par Bordeaux Métropole.

Ces secteurs de réalisation, n'ont pas tous la même maturité et ne revêtent pas tous les mêmes enjeux et modalités d'aménagement opérationnel à terme.

L'ensemble des secteurs d'étude figurent dans l'annexe 5 – Carte et liste des Secteurs de réalisation

## 3. ACQUISITIONS

### 3.1. Pilotage des acquisitions

Les décisions d'engager effectivement les acquisitions foncières seront systématiquement précédées d'un arbitrage de Bordeaux Métropole qui supporte le risque économique des acquisitions.

Les parties s'accorderont à définir sur chaque acquisition ou ilot visé en maîtrise foncière la typologie d'intervention correspondante : « Diffus », « Aménagement », « Anticipation », « Contracyclique ».

Le suivi des acquisitions se fera dans le cadre d'un pilotage partagé au sein du Comité technique prévu à l'article 8.2 avec un suivi régulier de l'action et des enjeux financiers et opérationnels de chacun des secteurs.

Les parties travailleront à élaborer courant du 1<sup>er</sup> semestre 2026 des outils de suivi partagés qui seront progressivement déployés sur les secteurs visés en maîtrise foncières :

- Trame d'analyse et de suivi type pour chaque secteur de projet intégrant notamment les items suivants selon l'état d'avancement :

Foncier : coûts projetés et état de la maîtrise foncière  
Stratégie de gestion et/ou travaux  
Projet et analyse économique  
Cession  
Position des parties prenantes  
Actualité et points d'arbitrage attendus

- Un tableau partagé de suivi des négociations/acquisitions/cessions intégrant les durées de portage par bien et la moyenne pondérée (année/€)

### 3.2. Modalités 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 :

### **3.2.1. L'acquisition amiable**

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

### **3.2.2. La préemption**

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre de veille foncière, à la demande de Bordeaux Métropole.

En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA par arrêté de la personne compétente au sein de Bordeaux Métropole et selon les dispositions du code de l'urbanisme, articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **3.2.3. L'expropriation**

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

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

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :

## **4. LA REALISATIONS D'ETUDES**

### **4.1 - Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Les différentes typologies d'intervention foncière nécessitent une variété d'études qui pourront être engagées au fil de l'évolution des démarches de définition des projets et de maîtrise foncière, notamment s'agissant des thématiques suivantes :

- Etudes foncières et expertises foncières et immobilières
- Etudes sites et sols et environnementales,
- Etudes techniques bâti / travaux
- Etudes projet et préprogrammation

La conduite des différentes études sera répartie entre les parties selon les grands principes prévus à l'annexe 3 - Typologies d'interventions foncière, qui pourront toutefois être adaptés aux cas d'espèce à la libre appréciation des parties.

Bordeaux Métropole est seule responsable et décisionnaire pour :

- valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations résultant de ces études,
- le cas échéant, recueillir et obtenir la validation par la commune concernée des intentions de projet

Dans une logique de transversalité et d'efficacité de la conduite des interventions foncières opérationnelles, il est toutefois convenu que les parties s'attacheront autant que possible à favoriser les échanges tripartites opérationnels avec l'EPFNA et les Communes concernées au fil des interventions opérationnelles ou à s'assurer de la circulation des informations opérationnelles.

#### **4.2- Modalités de réalisation des études par l'EPFNA**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études décidées d'un commun accord, 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 Bordeaux Métropole, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, Bordeaux Métropole 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.

La réalisation de ces études a pour objectif de contribuer à définir les projets de la collectivité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

Il est précisé que toute étude réalisée en interne ou sous-traitée par l'EPFNA, y compris pour évaluer des coûts et projections financières, a valeur d'hypothèse et d'éclairage, mais ne peut en aucun cas constituer un engagement de résultat pour l'EPFNA. Les acquisitions et dépenses engagées restent irrévocablement couvertes par la garantie de rachat de Bordeaux Métropole au titre de la présente convention.

#### **4.3 - Modalités de financement et de paiement des études**

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, Bordeaux Métropole sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Bordeaux Métropole 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.

## **5 LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

## 5.1 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.

## 5.2 Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront soit :

- gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles, ou
- mis à disposition de la Personne Publique Garante dans le cadre de la Convention cadre de Mise à Disposition n° 33-20-005 signée le 13 Mars 2020 entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA, ou toute nouvelle convention cadre qui serait ultérieurement signée en lieu et place,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante forfaitairement fixé 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.

## 5.3 TRAVAUX DURANT LE PORTAGE

**Les biens acquis pourront faire l'objet de travaux selon la répartition définie ci-après.**

### 4.3.1. Travaux réalisés par l'EPFNA

Durant la durée du portage, l'EPFNA pourra réaliser sur les biens objet du portage, des travaux de préparation du foncier notamment de démolition, désamiantage et dépollution, avec l'accord de Bordeaux Métropole.

Cette liste n'est ni exhaustive ni limitative.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de ces travaux avant leur engagement définitif sur la base d'un budget estimatif.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par les instances de l'EPFNA.

### 4.3.2. Travaux réalisés par une autre personne que l'EPFNA

Durant la durée du portage, tous travaux dont la réalisation serait sollicitée par un tiers, notamment Bordeaux Métropole ou l'opérateur désigné par Bordeaux Métropole, devra faire l'objet d'une étude afin d'en anticiper les conséquences opérationnelles et notamment fiscales.

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

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

## **ARTICLE 6 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **6.1 Plafond de dépenses**

#### **6.1.1 Plafond d'engagement**

A titre liminaire, il est rappelé que l'établissement, en tant qu'établissement Public Industriel et Commercial d'Etat, agit en qualité d'assujetti à la TVA pour ses activités d'opérations immobilières en application de l'article 256B du Code Général des Impôts.

A ce titre, l'établissement soumet ses cessions foncières et immobilières au régime fiscal applicable en matière de TVA immobilière sur toutes les dépenses et recettes réalisées au cours de son intervention et ce quel que soit la nature du futur acquéreur.

Le montant de l'intervention de l'EPFNA fixé au titre de la présente convention opérationnelle est plafonné à **un en-cours** de 80 000 000 € HT (QUATRE-VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES) étant précisé que cette enveloppe maximum couvre l'ensemble des dépenses d'acquisition et de portage engagées par l'EPFNA.

Ce plafond **est reconstitué au fur et à mesure** des rachats par Bordeaux Métropole des fonciers portés par l'EPFNA ou des cessions directes à des tiers désignés par Bordeaux Métropole.

Cet en-cours plafond **intègre le montant du stock** foncier, actualisé le cas échéant, des acquisitions déjà réalisées par l'EPFNA pour le compte de Bordeaux Métropole tel que visé à l'article 6.1.2, soit 23 663 692.71 € H.T connu au 06/10/2025.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, Bordeaux Métropole est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté de toutes les dépenses réalisées lors du portages (sécurisation, impôts et taxes, travaux, dépollution, études, frais de gestion, honoraires ... sans que cette liste soit exhaustive), avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

#### **6.1.2 Transferts des engagements des conventions antérieures**

Dans le cadre des conventions opérationnelles n°33-18-048, 33\_18\_046, 33-20-006 et 33-22-093 signées respectivement en 2018, 2020 et 2023, l'EPFNA est déjà intervenu en maîtrise foncière pour une dépense globale engagée au 06/10/2025 de 23 663 692.71 € H.T frais de portage compris, suivant liste ci-annexée (Annexe 7).

Ainsi que rappelé en préambule, ces mêmes conventions seront résiliées par courrier et les stocks seront transférés au titre de la présente convention, savoir au 6 octobre 2025 :

- Au titre de la Convention stratégique sur les espaces en tension sur le territoire de Bordeaux Métropole n°33-20-006 du 13 mars 2020 et ses 2 avenants, 3 939 200.76 € H.T. frais de portage compris,
- 
- Au titre de la Convention pour le développement de l'habitat sur la commune de Pessac n°33-18-046 du 30 octobre 2028 et ses 2 avenants, 342 841.87 € H.T frais de portage compris,
- Au titre de la Convention multisites sur des secteurs de renouvellement urbain n°33-22-093 du 17 janvier 2023 et ses 2 avenants, 13 167 706.81 € H.T. frais de portage compris,

- Au titre de la Convention opérationnelle n°33-18-048 pour le développement de l'activité économique sur le site de projet de l'OIM Aéroport du 11 octobre 2018 et ses deux avenants, 6 213 943.27 € H.T. frais de portage compris

La présente convention emporte transfert des toutes les actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur ces conventions au titre des opérations mentionnées en annexe 7 pour un montant total connu de 23 663 692.71 € H.T frais de portage inclus à la date du 06/10/2025. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention, par décision du directeur général de l'EPFNA. Les frais postérieurs à la signature des présentes et associés à ces opérations seront directement stockés dans le cadre de la présente convention. Les parties conviennent expressément de reporter au stock de la présente convention le montant actualisé des stock fonciers susmentionnés tel qu'actualisés au jour de la signature des présentes.

L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans les périmètres de ces opérations sont transférées et reprises dans cette convention. Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance de la présente convention. Par la même, les conventions n°33-18-048, 33-18-046, 33-20-006 et 33-22-093 seront résiliées et clôturées comptablement.

Afin de contrôler le stock foncier de la convention, l'EPFNA présentera à Bordeaux Métropole les éventuelles actions foncières n'ayant pu aboutir à une acquisition afin d'en refacturer les dépenses. Ces dépenses feront l'objet d'une facture d'apurement adressée par l'EPFNA à Bordeaux Métropole et dont le montant permettra de renouveler d'autant l'encours de la présente convention.

Au terme de la durée conventionnelle de portage définie pour chaque foncier selon les principes définis à l'article 7, si un foncier stocké à la présente convention n'est pas cédé à un opérateur désigné par Bordeaux Métropole, Bordeaux Métropole est tenue d'assurer le rachat du foncier et des dépenses afférentes de l'EPFNA.

## **6.2 Accord préalable de Bordeaux Métropole**

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisition ou de dépenses d'études sans accord écrit de Bordeaux Métropole, selon les formulaires annexés à la présente convention.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion, sécurisation et entretien courant fixé à 15% du montant de l'acquisition elle permettra également de couvrir les éventuelles dépenses préalables à l'acquisition (diagnostics, géomètre, avocats etc.). 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. Ce budget fixé à 15% du montant de l'acquisition est par ailleurs réputé validé par la collectivité pour toutes les acquisitions antérieures et transférées au titre de la présente convention.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

## **6.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante**

Au titre de l'alinéa 2 de l'article 2 du décret n° 2008-645 du 30 Juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine modifié par le Décret n° 2017-837 du 05 Mai 2017 et précisant que « *pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales (...), ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt*

souscrit », **Bordeaux Métropole est déclarée titulaire redevable de la Garantie de Rachat** au titre de la présente convention et aux droits de 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.

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. A cet égard :

- la Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, 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,
- la Personne Publique Garante s'engage à établir son budget en fonction des orientations d'intervention définies conjointement avec l'EPFNA selon les modalités définies à l'article 6.

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 les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entraînés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement ;
- si des fonciers ont été acquis,  
la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par l'EPFNA, assavoir le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti ;
- si des fonciers ont été acquis et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur,  
(cession à promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...),  
la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs ; l'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante,  
la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

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

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

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **ARTICLE 7 - DURÉE DE LA CONVENTION**

## 7.1 Echéance de la convention

La convention sera échue à la date du 31/12/2035

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...).

## 7.2 Durées et Modalités des portages

L'intervention de l'EPFNA au titre de la présente convention est basée sur des durées de portage spécifiques.

Il est ici entendu par « durée de portage », le délai durant lequel l'EPFNA demeure propriétaire du bien foncier, à partir de son acquisition jusqu'à sa revente.

### 7.2.1 Durées des portages

Les durées de portage maximales pour chaque acquisition seront fixées selon les typologies d'interventions foncières rappelées à l'article 1.4 : Modalités d'intervention

- **Typologie « Diffus »** : durée de portage maximale de **5 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Contracyclique »** : durée de portage maximale de **2 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Projet d'aménagement »** : durée de portage maximale de **7 ans** pour chaque acquisition
- **Typologie « Anticipation »** : durée de portage maximale de **10 ans** pour chaque acquisition

Par ailleurs, les parties conviennent que le calcul de la durée moyenne, pondérée à l'euro, sur l'ensemble du portefeuille des fonciers en stock (encours), ne devra à aucun moment dépasser 6 années / €.

Le cas échéant, il conviendra pour respecter cet indicateur que Bordeaux Métropole assure les rachats nécessaires anticipés par rapport aux durées de portage maximales définies au présent article.

## **ARTICLE 8 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Pour le pilotage de la présente convention, sont institués deux instances complémentaires.

### 8.1 Comité Stratégique

#### 8.1.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Stratégique**.

Le **Comité Stratégique** est l'instance de pilotage stratégique sous la présidence de l'élu(e) de Bordeaux Métropole référent(e) au foncier.

Le **Comité Stratégique** prendra notamment les orientations relatives aux :

- Suivi des équilibres financiers sur la présente convention,
- établissement des feuilles de route annuelle définissant les secteurs sur lesquels intervenir

et, plus généralement, toutes les orientations relatives aux objectifs opérationnels.

### 8.1.2 Composition

Le **Comité Stratégique** comprenant a minima, outre les membres du Comité technique :

- un élu du Conseil de Bordeaux Métropole, Président(e) ou Vice-Président(e),
- le Directeur Général de l'EPFNA,

ou leurs représentants.

### 8.1.3 Réunions du Comité

Le **Comité Stratégique** se réunira a minima **une fois par an**.

Le **Comité Stratégique** pourra être réuni plus fréquemment en fonction de l'actualité sur proposition de Bordeaux Métropole ou de l'EPFNA.

## **8.2 Comité Technique**

### 8.2.1 Objet

Il est créé, au titre de la présente convention, un **Comité Technique**.

Le **Comité Technique** est l'instance de mise en œuvre des orientations du Comité Stratégique dont la présidence est partagée collégialement entre Bordeaux Métropole et l'EPFNA.

Le **Comité Technique** prendra notamment les orientations opérationnelles relatives aux :

- actions de maîtrise foncière à mener en fonction des feuilles de route définies en Comité Stratégique,
- définitions des modalités d'intervention par secteur inscrit aux feuilles de route annuelle,

et, plus généralement, toutes les orientations relatives à la mise en œuvre des objectifs opérationnels établis en Comité Stratégique.

### 8.2.2 Composition

Le **Comité Technique** comprenant a minima :

- Le/La Directeur de l'Aménagement de Bordeaux Métropole,
  - le/la Directeur du Foncier de Bordeaux Métropole,
  - le Directeur Territorial de l'EPFNA en charge des interventions sur le territoire de Bordeaux Métropole,
- ou leurs représentants.

En fonction de l'ordre du jour sont associés au comité technique :

- les différentes directions de Bordeaux Métropole concernées, Urbanisme, Habitat, Développement économique, etc.

### 8.2.3 Réunions du Comité

Le **Comité Technique** se réunira a minima **une fois par mois**.

## **ARTICLE 9 TRANSMISSION ET PROTECTION DES DONNEES**

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

Bordeaux Métropole transmet à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission par les opérateurs des études éventuellement réalisées sur un secteur.

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 Bordeaux Métropole toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **ARTICLE 10 - COMMUNICATION**

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

## **ARTICLE 11 - RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé à un constat contradictoire des interventions et actions effectuées par l'EPFNA. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à Bordeaux Métropole l'ensemble des pièces du dossier dont il est dressé un inventaire.

Bordeaux Métropole sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six (6) mois suivant la décision de résiliation.

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 qui n'auraient pas été cédés à un tiers conformément aux engagements pris dans la présente convention.

## **ARTICLE 12 - CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

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

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

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

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

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

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

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

Fait à ....., le ..... en 2 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole  
représentée par sa présidente,

**Christine BOST**

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

Avis préalable de la contrôleur générale économique et financier, Madame Cécile COURAULT, n° 202X/..... en date du .....

Annexe 1 - Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 - convention cadre n°33-22-092 entre Bordeaux Métropole et l'EPF Nouvelle-Aquitaine signée le 17 janvier 2023

Annexe 3 - Typologies d'interventions foncière

**Annexe 4 – Carte et liste des Secteurs d'étude**

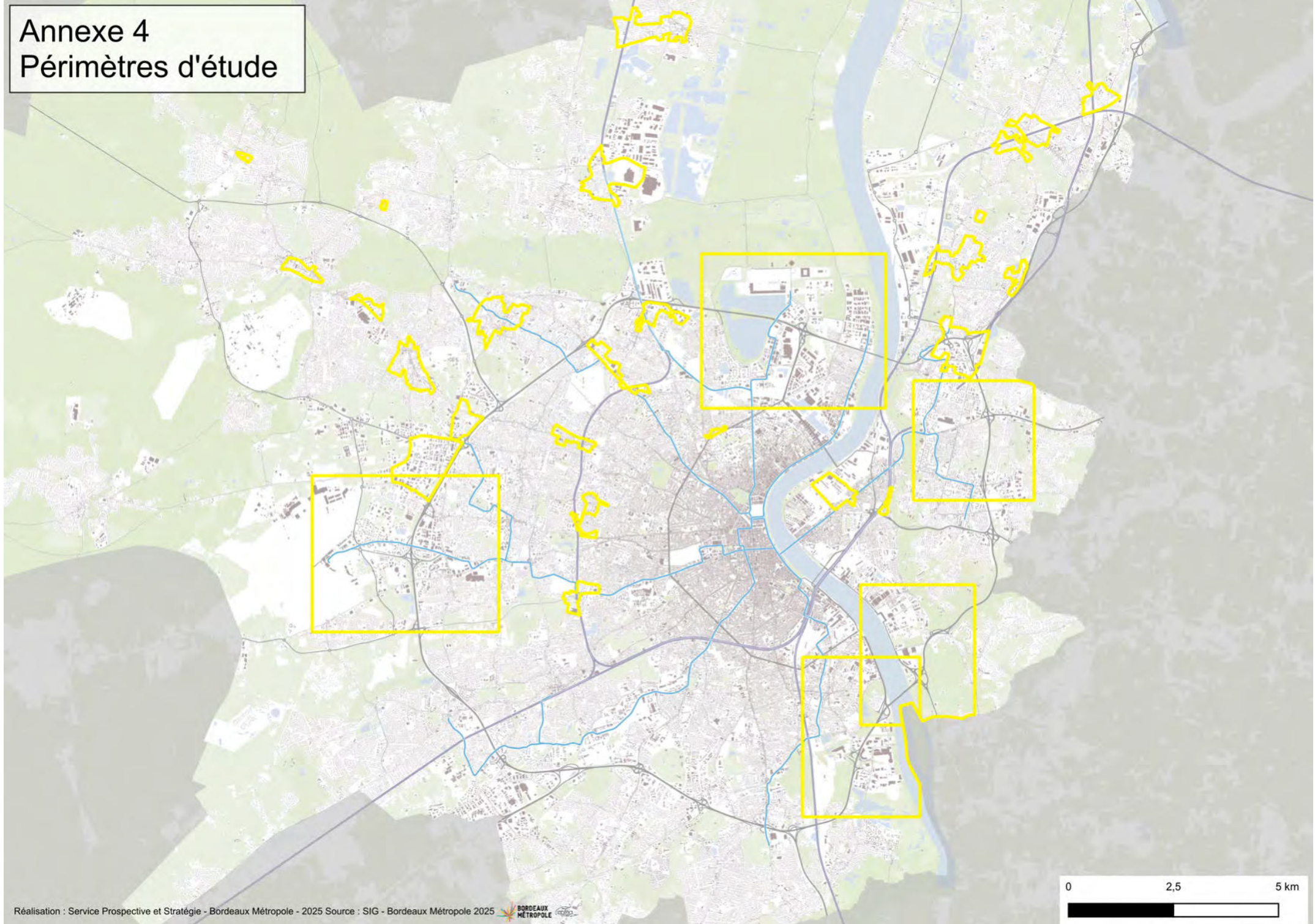
**Annexe 5 – Carte et liste des Secteurs de réalisation**

**Annexe 6 - Modèle d'accord préalable**

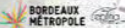
Annexe 7 - Stock des opérations antérieures

	Annexe 3 - Typologies d'interventions foncières			
Thème	Diffus	Aménagement	Anticipation	Contractyrique
Destination	Logement	Logement ou dev éco	Logement ou dev éco	Logement
Biens visés	Tous types	Tous types	Activité économique Bien présentant une masse critique (superficie foncière) et un ratio de densité faible	Tous types
Gestion	Au cas par cas (cf. convention cadre de gestion)	Au cas par cas (cf. convention cadre de gestion)	Scénario préférentiel d'exploitation locative	Scénario préférentiel de sécurisation
Etudes foncières et/ou expertises foncières et immobilières	EPFNA / ou partagé EPFNA/BM	EPFNA / ou partagé EPFNA/BM/Aménageur	EPFNA	EPFNA sur opportunité
Etudes sites et sols et environnementales Etudes techniques bâti / travaux	EPFNA	Au cas par cas	EPFNA	Opérateur
Etude projet	Capacitaire	Plan guide / fiche lot	Pas systématique (au cas par cas)	Projet déjà défini et validé BM
Qui	EPFNA (interne ou externe selon possibilités)	BM ou Aménageur BM	à définir	Opérateur
Pré-programmation	BM	BM ou Aménageur BM	différée	BM ou Aménageur BM sur base projet validé
Modèle d'analyse économique	Pré-bilan d'opération immobilière simplifié	Bilan aménageur	pré-bilan de portage	Bilan d'opération immobilière
Qui	EPFNA	BM ou Aménageur BM	EPFNA	Opérateurs
Durée de portage maximum	5 ans	7 ans	10 ans	2 ans

# Annexe 4 Périmètres d'étude



Réalisation : Service Prospective et Stratégie - Bordeaux Métropole - 2025 Source : SIG - Bordeaux Métropole 2025



# Annexe 4

## Liste des périmètres d'étude

<b>Commune</b>	<b>Nom du Périmètre</b>
<b>Ambarès-et-Lagrave</b>	Gare de Lagrave
<b>Ambarès-et-Lagrave</b>	Gare d'Ambarès-La Gorp
<b>Artigues/Cenon/Lormont</b>	Porte Métropolitaine des Hauts de Garonne
<b>Bassens</b>	Reymington
<b>Bassens</b>	Gare de Bassens-Centre-Bourg
<b>Bègles/Villenave-d'Ornon</b>	Porte Métropolitaine Arcins Garonne
<b>Blanquefort</b>	Gare de Blanquefort
<b>Bordeaux</b>	Bouthier/Galin/Queyries/Thiers
<b>Bordeaux</b>	De Lattre De Tassigny
<b>Bordeaux</b>	Gare de Caudéran-Mérignac
<b>Bordeaux/Bruges</b>	Porte Métropolitaine du Lac
<b>Bruges</b>	Gare de Bruges
<b>Bruges/Le Bouscat</b>	Gare du Bouscat-Sainte-Germaine
<b>Carbon-Blanc</b>	Gare de Sainte-Eulalie-Carbon-Blanc
<b>Cenon</b>	Victor Hugo
<b>Eysines</b>	Saint-Exupéry
<b>Eysines</b>	Eysines Centre-Bourg
<b>Floirac/Bouliac</b>	Porte Métropolitaine des Plaine Sud Garonne
<b>Le Bouscat</b>	Boulevard Godard
<b>Le Haillan</b>	Avenue Pasteur
<b>Le Taillan-Médoc</b>	Germignan
<b>Lormont/Bassens</b>	La Gardette (Hauts de Garonne Nord)
<b>Mérignac</b>	Le Phare
<b>Mérignac</b>	Porte Métropolitaine Aéroport
<b>Mérignac</b>	Gare de Mérignac-Arlac
<b>Parempuyre</b>	Gare de Parempuyre-Centre-bourg
<b>Saint Aubin du Médoc</b>	La Lande de Mounic
<b>Saint Médard en Jalles</b>	SMJ Centre-Ville
<b>Saint Médard en Jalles</b>	Berlincau-Descartes

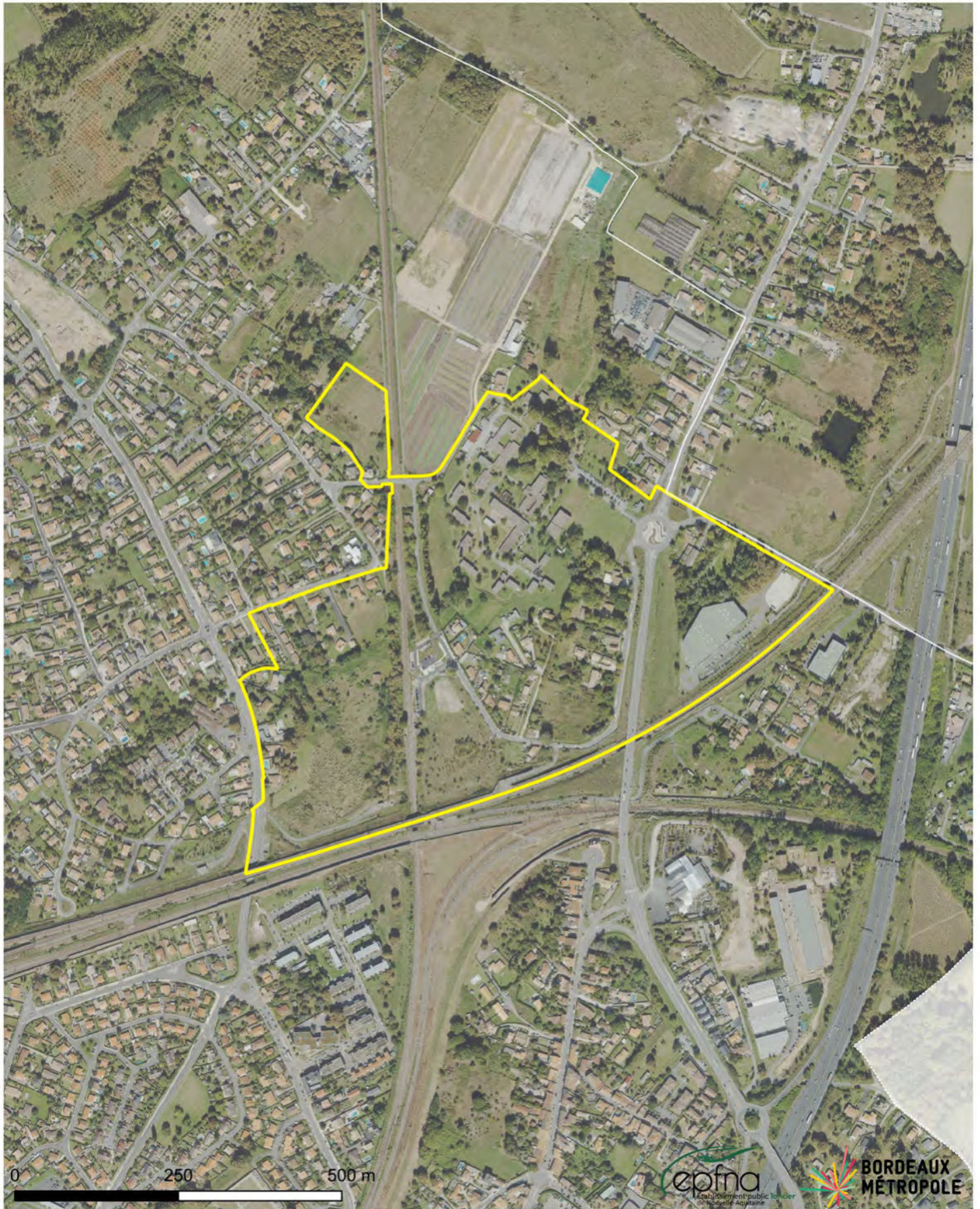
# Gare d'Ambarès-La Gorp

Ambarès-et-Lagrave



# Gare de Lagrave

Ambarès-et-Lagrave



# Porte Métropolitaine des Hauts de Garonne

Artigues - Cenon - Lormont



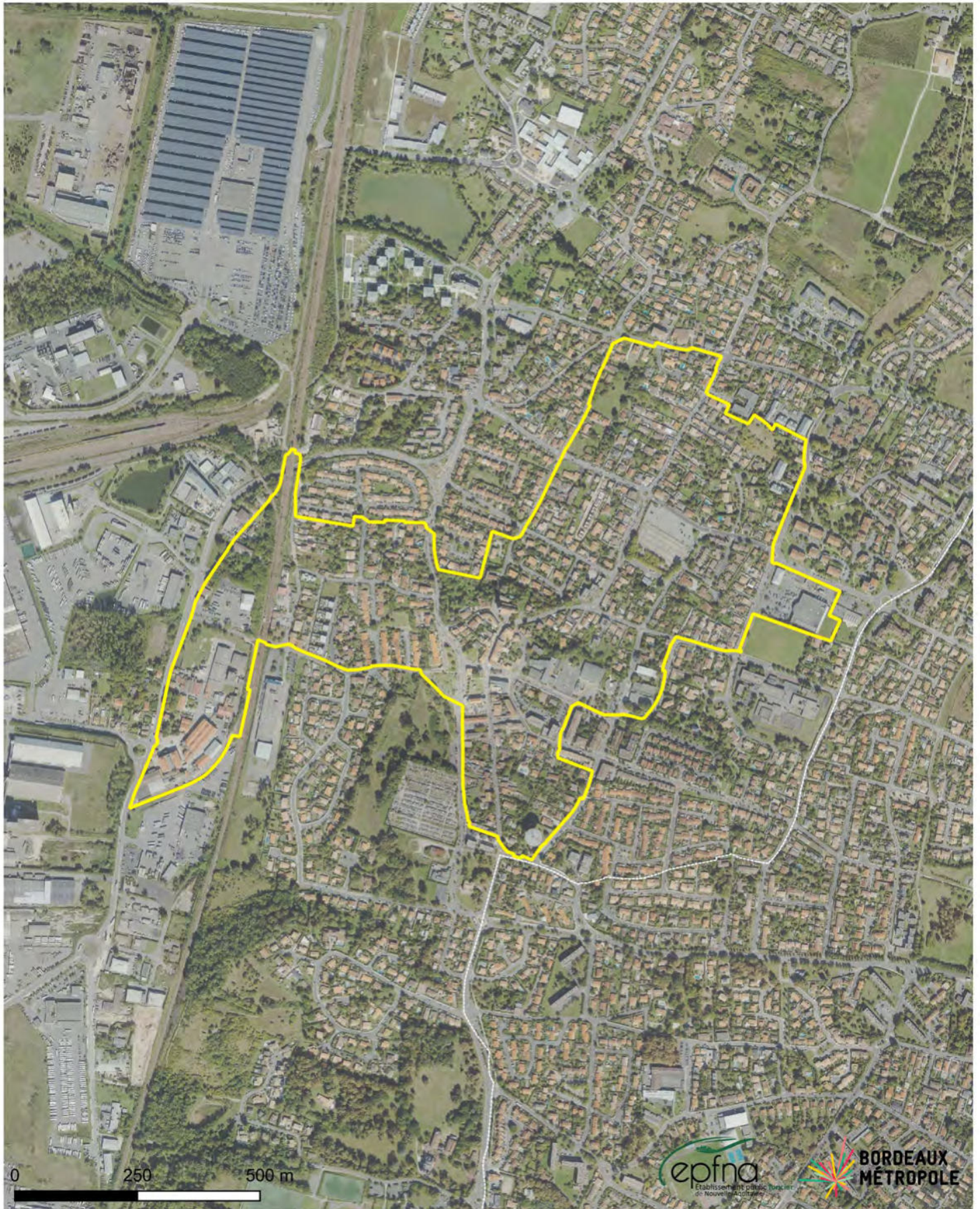
# Reymington

Bassens



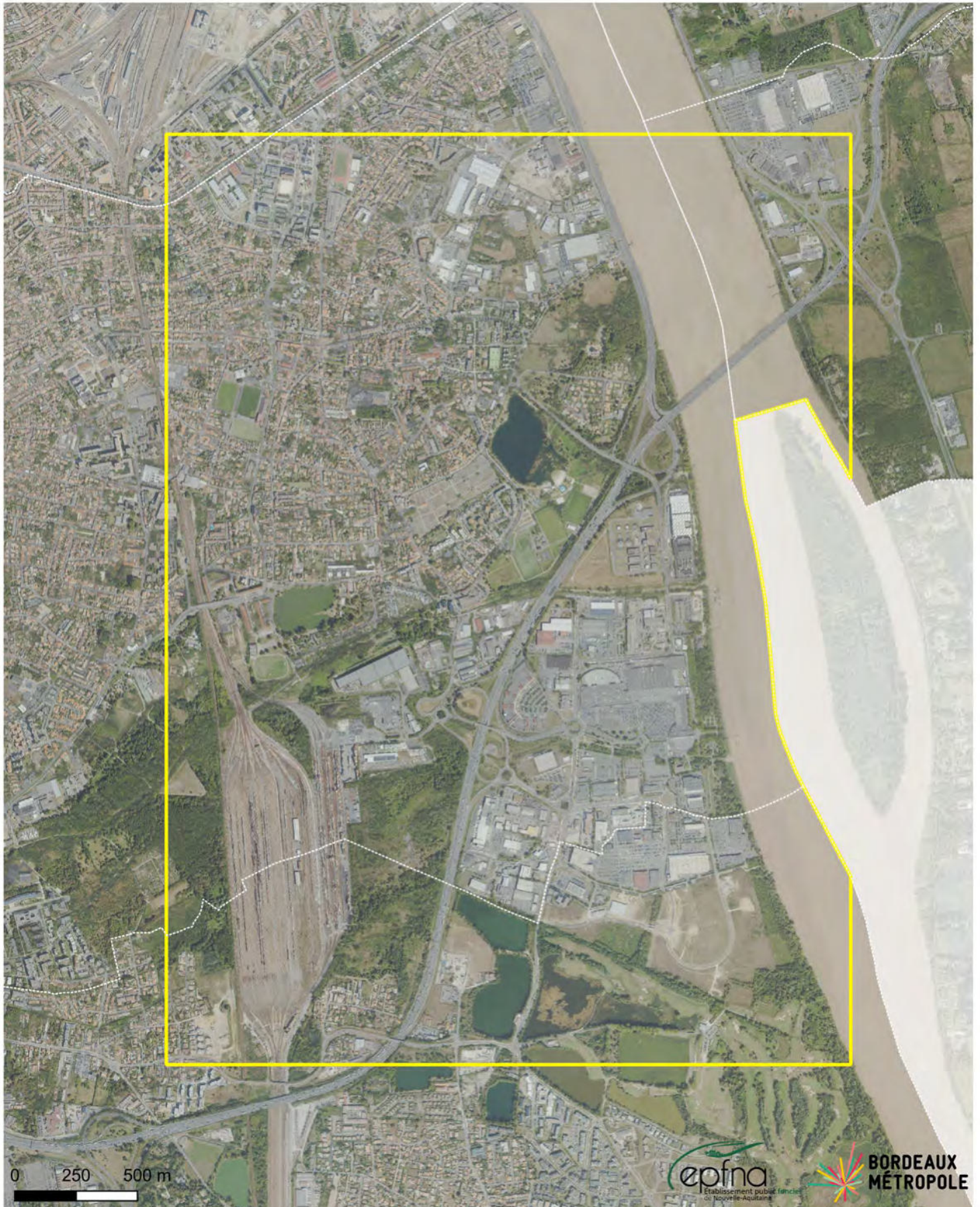
# Gare de Bassens - Centre-Bourg

Bassens



# Porte Métropolitaine Arcins Garonne

Bègles - Villenave-d'Ornon



# Gare de Blanquefort

Blanquefort



# Bouthier/Galin/Queyries/Thiers

Bordeaux



# De Lattre De Tassigny

Bordeaux



# Gare de Caudéran-Mérignac

Bordeaux



# Porte Métropolitaine du Lac

Bordeaux - Bruges



# Gare de Bruges

Bruges



# Gare du Bouscat-Sainte-Germaine

Bruges - Le Bouscat



# Gare de Sainte-Eulalie-Carbon-Blanc

Carbon-Blanc



# Victor Hugo

Cenon



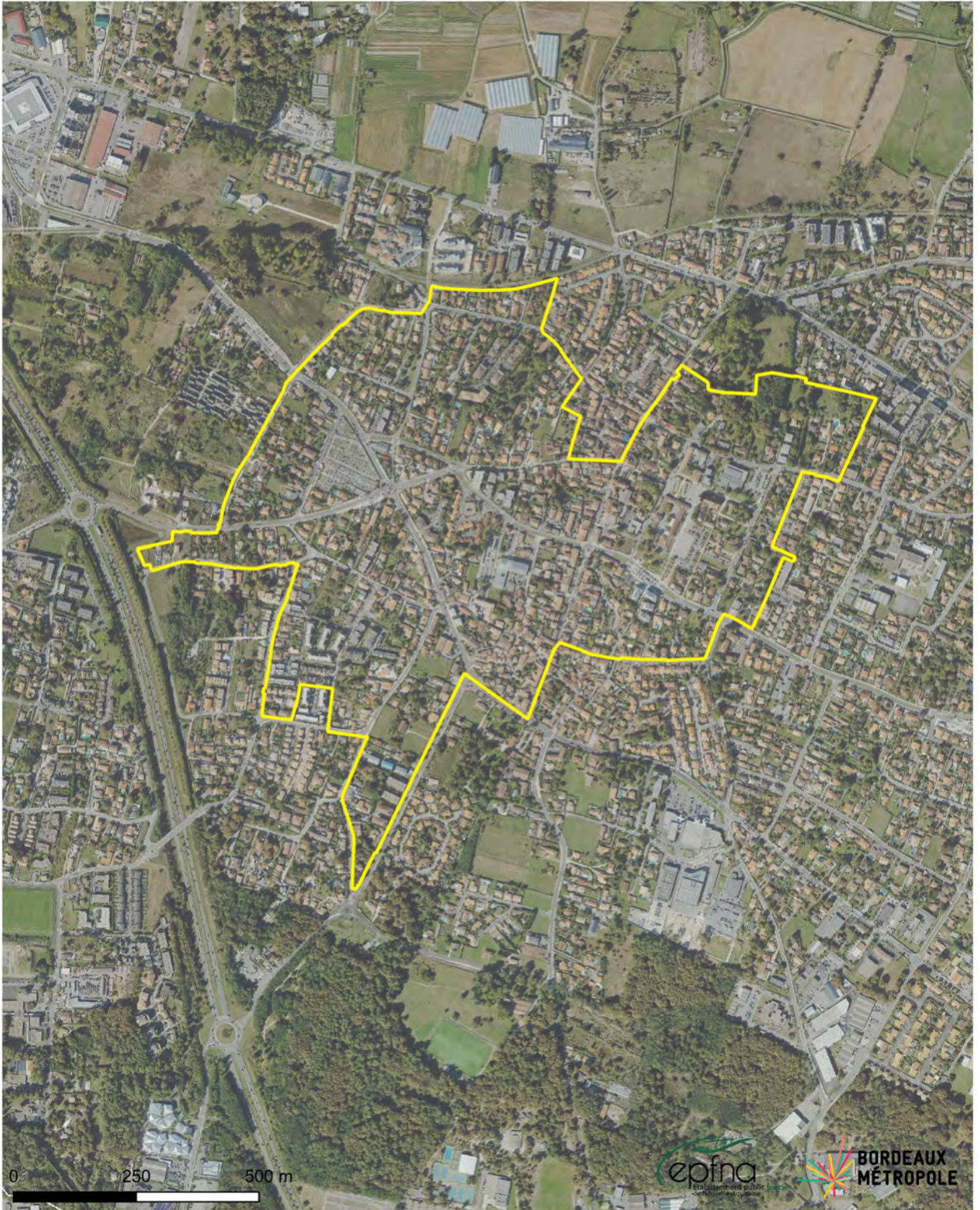
# Saint-Exupéry

Eysines



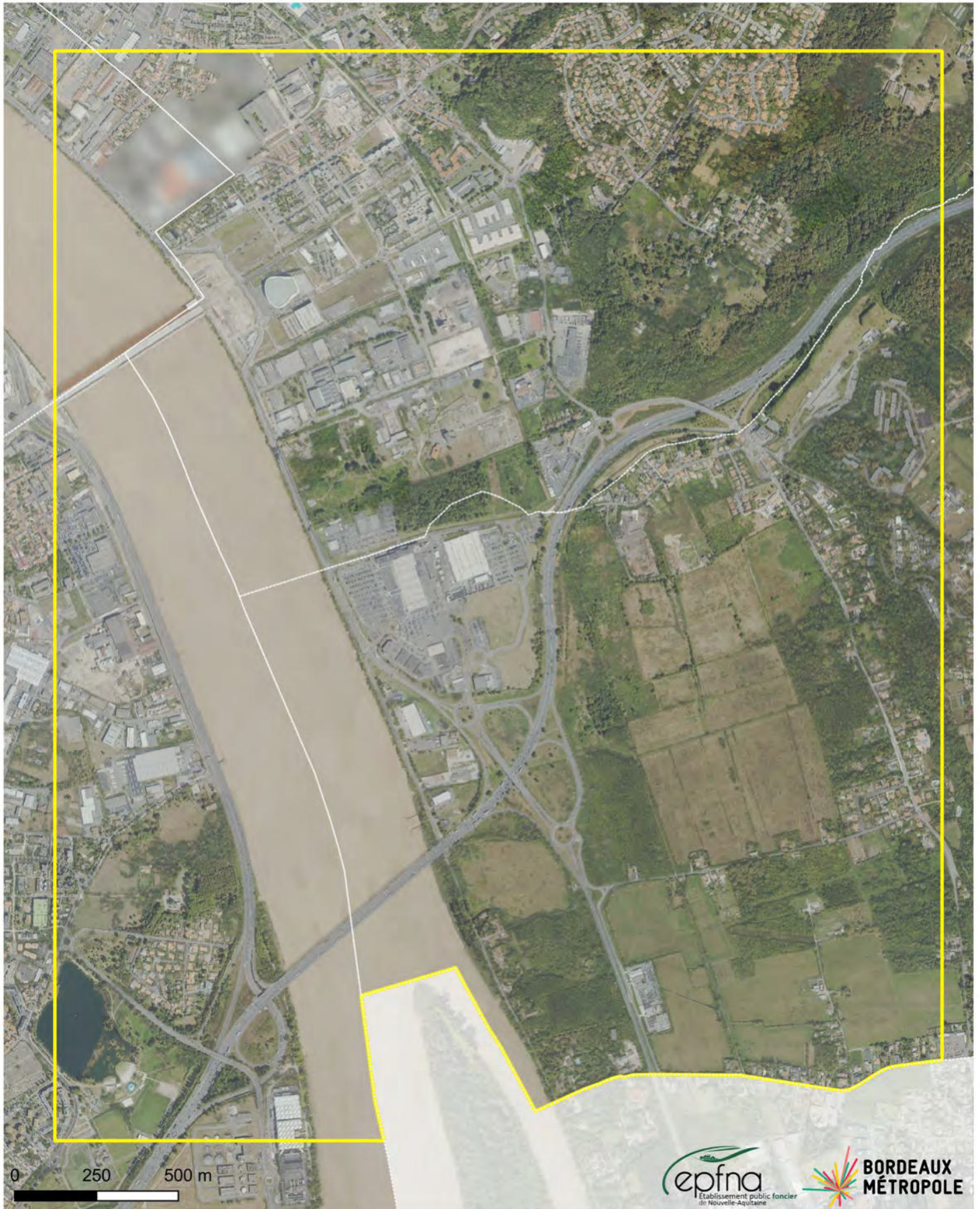
# Eysines Centre-Bourg

Eysines



# Porte Métropolitaine des Plaines Sud Garonne

Bouliac - Floirac



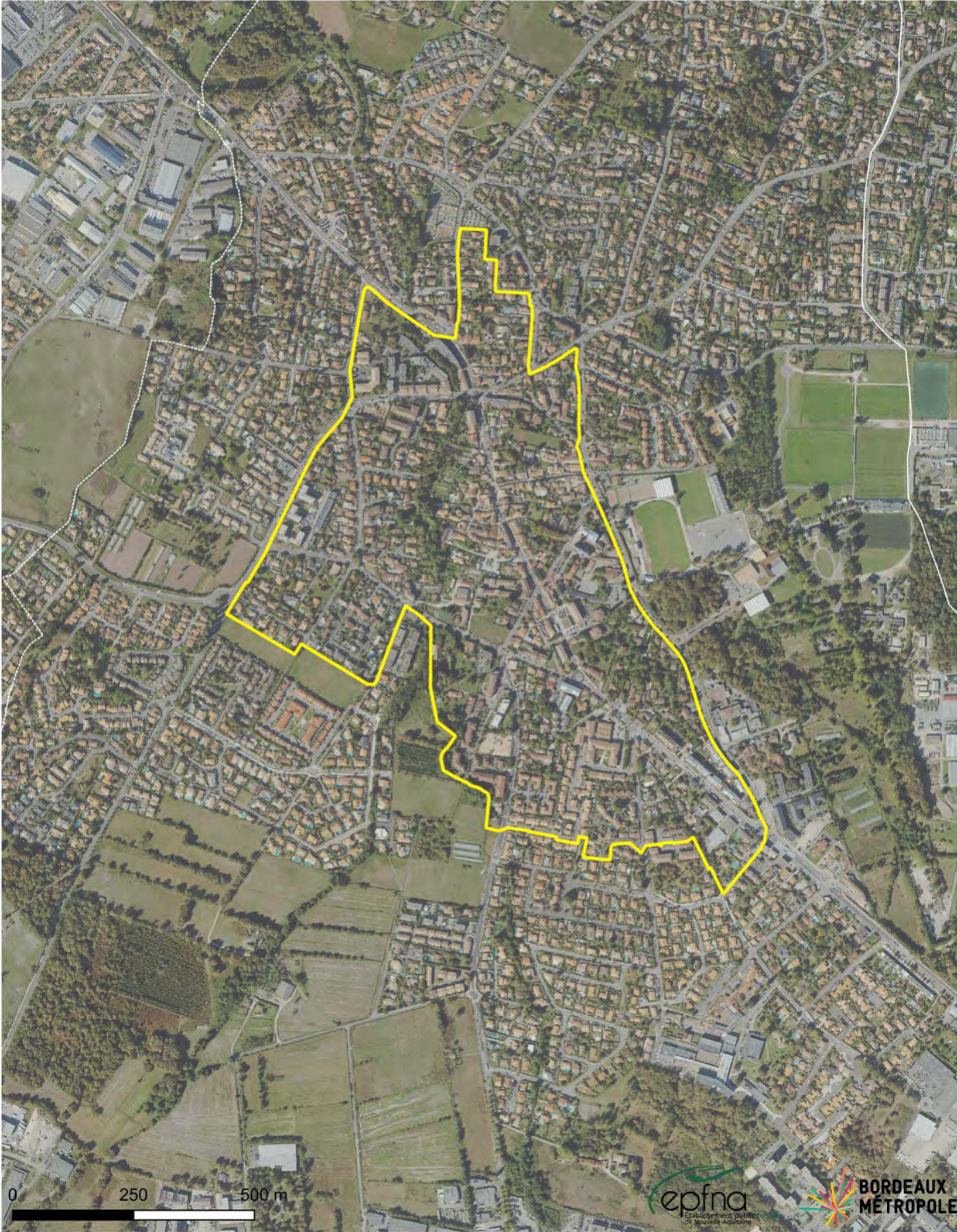
# Boulevard Godard

Le Bouscat



# Avenue Pasteur

Le Haillan



# Germignan

Le Taillan-Médoc



# La Gardette (Hauts de Garonne Nord)

Lormont - Bassens



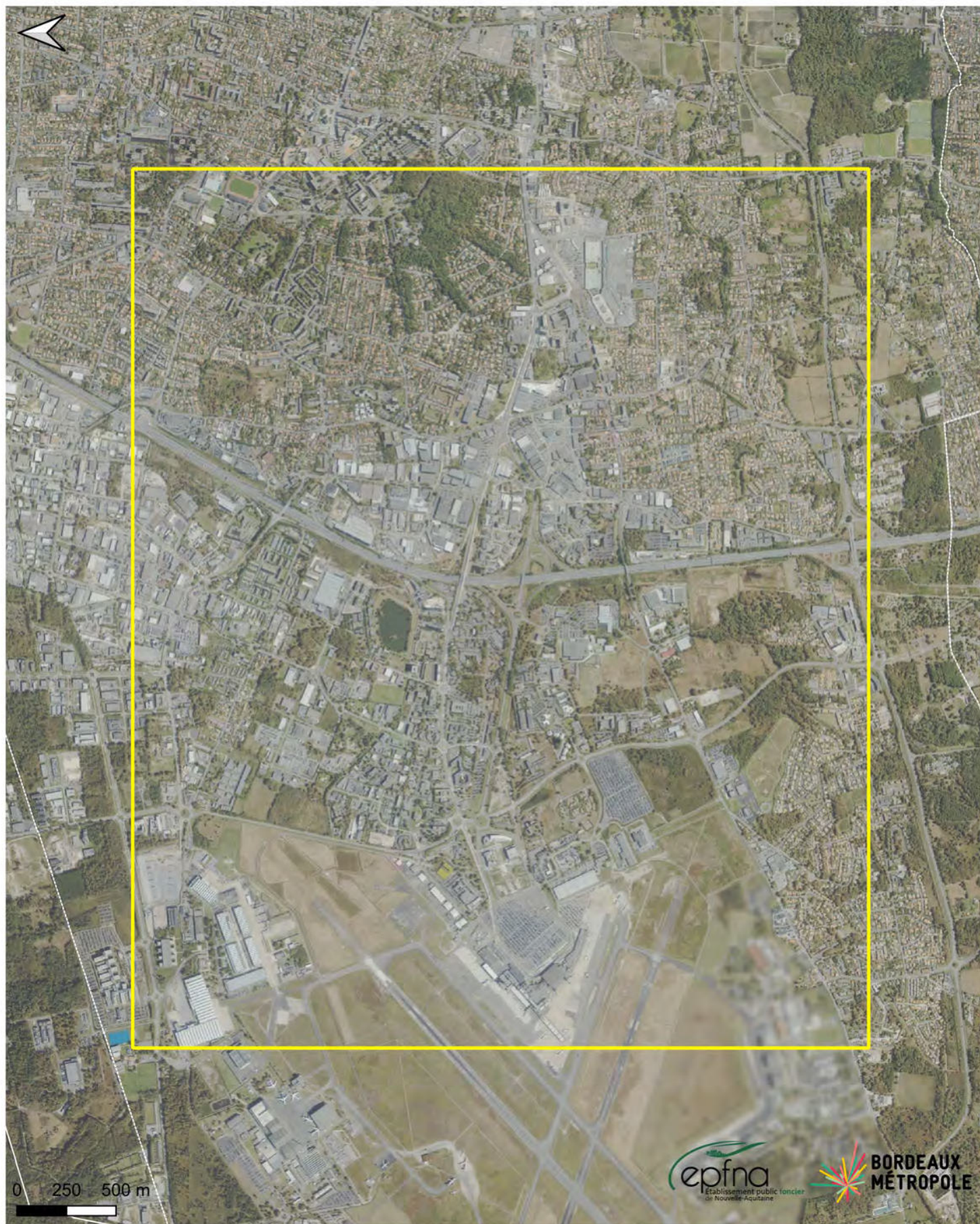
# Le Phare

Mérignac



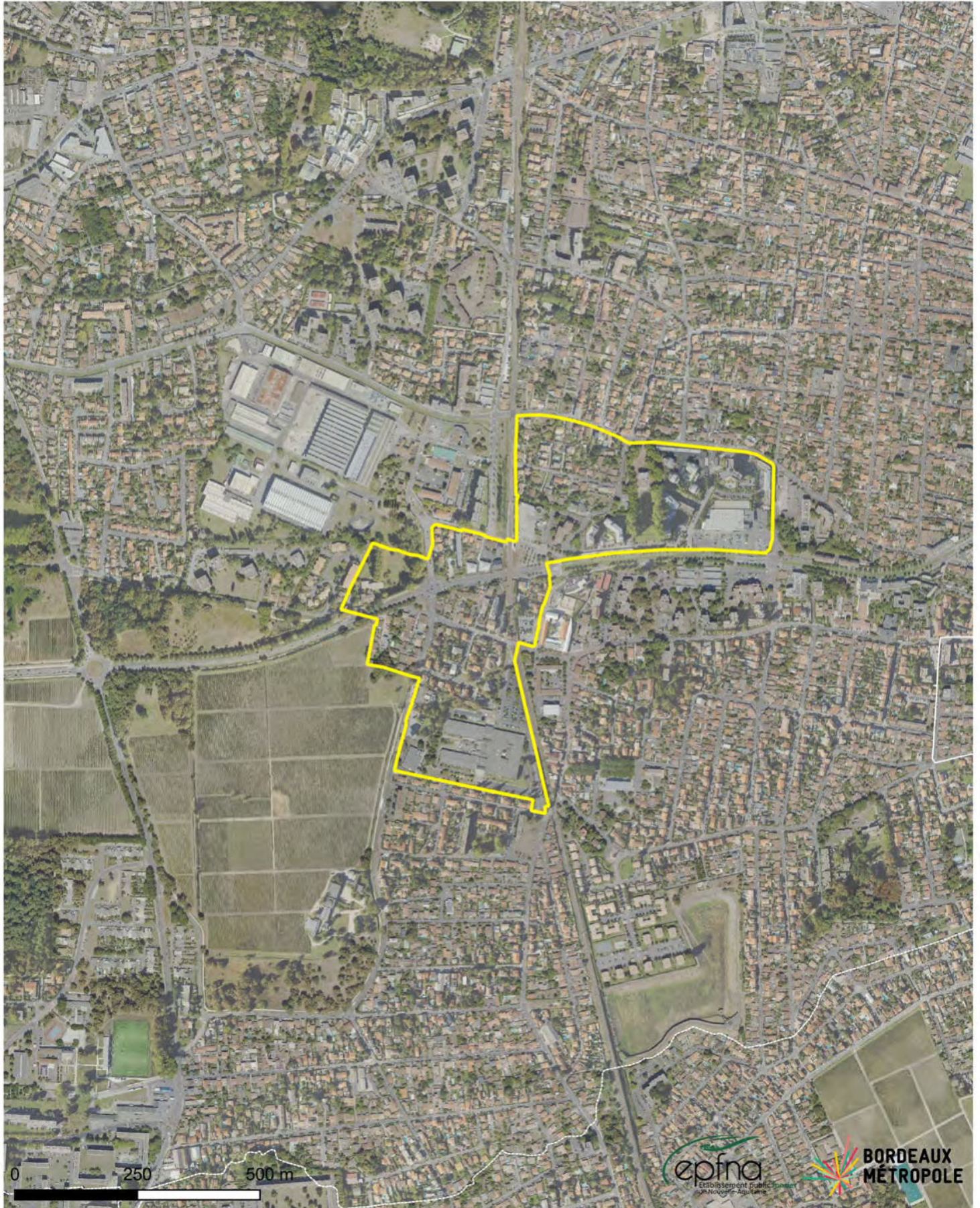
# Porte Métropolitaine Aéroport

Mérignac



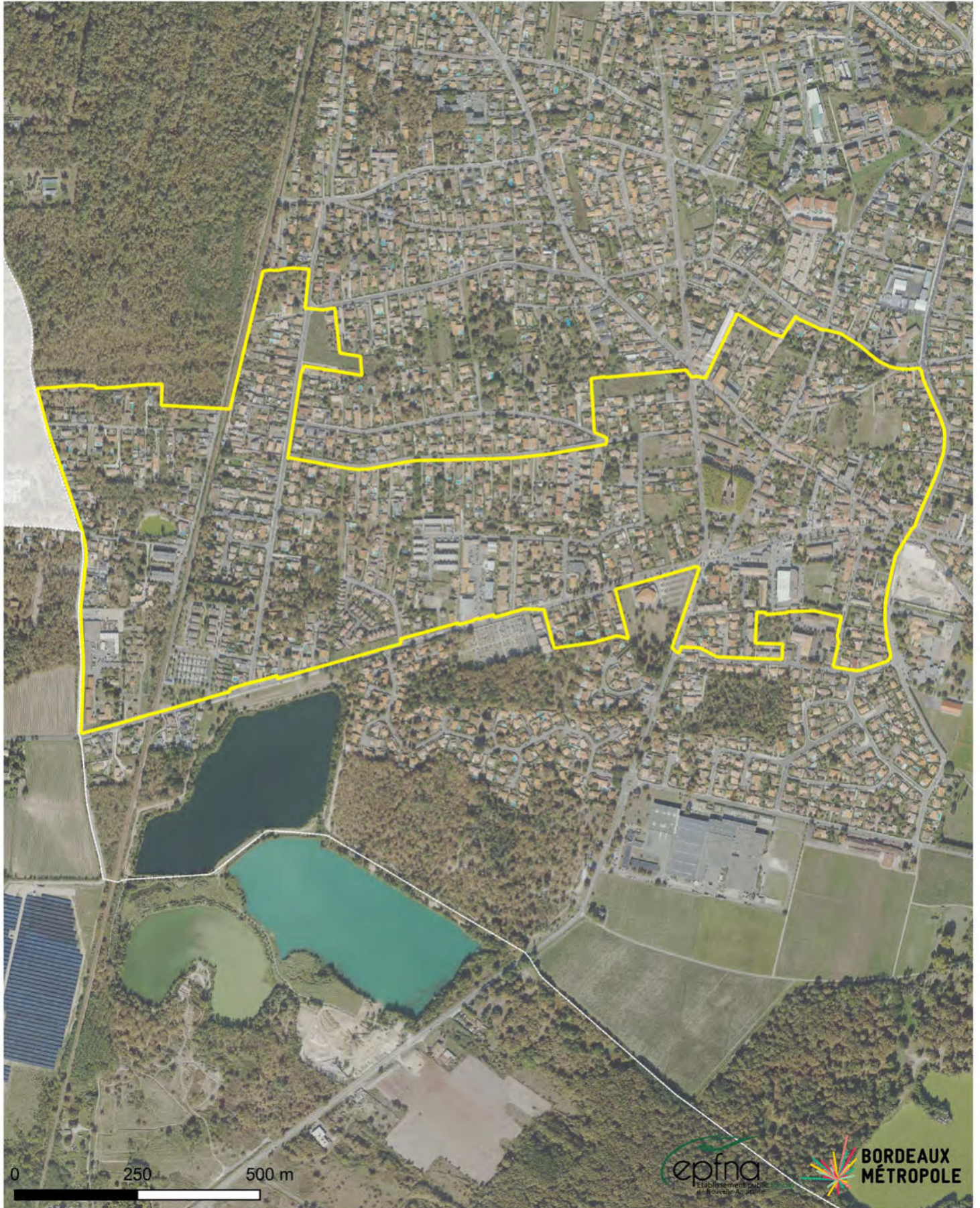
# Gare de Mérignac-Arlac

Mérignac



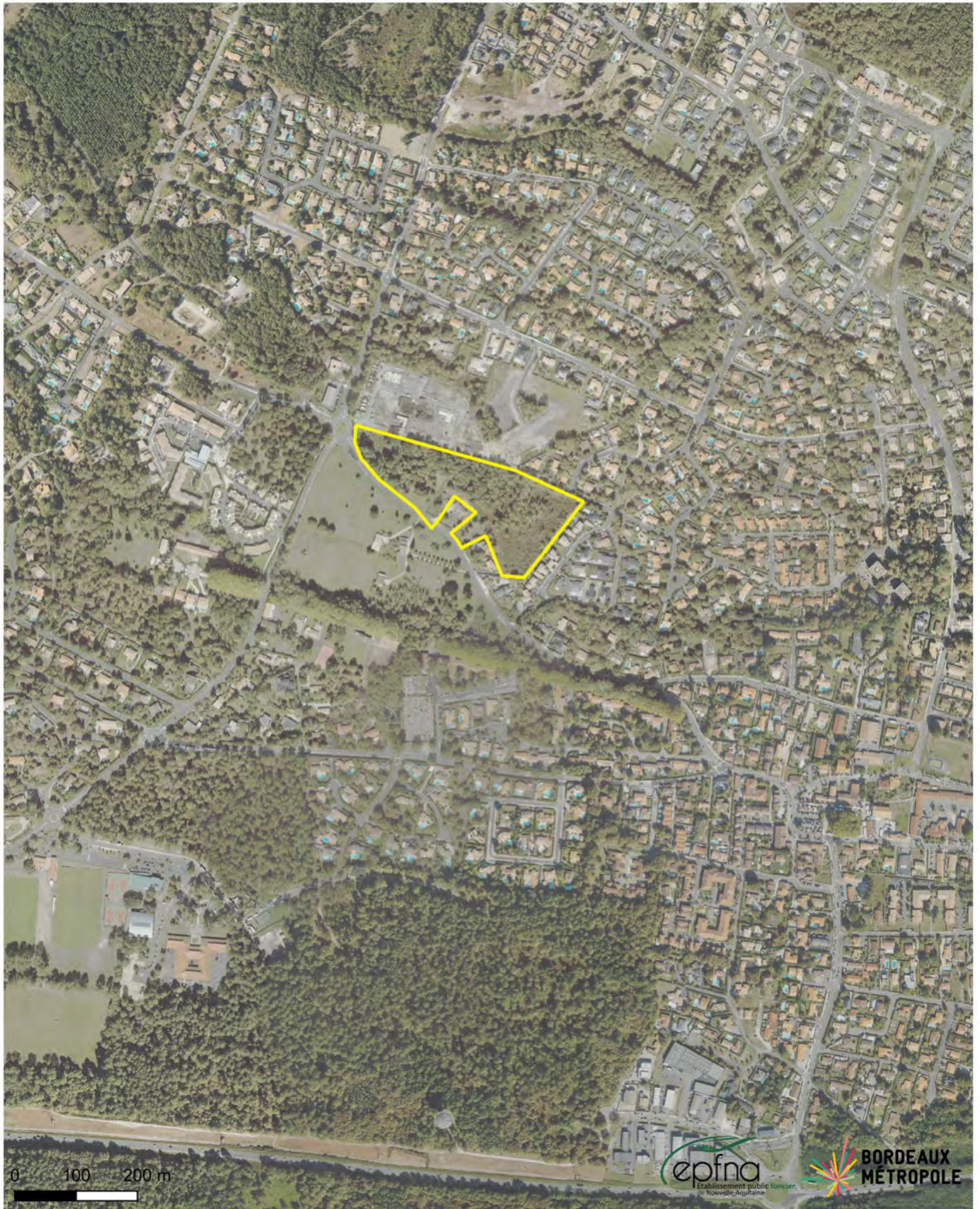
# Gare de Parempuyre - Centre-Bourg

Parempuyre



# La Lande de Mounic

Saint-Aubin-de-Médoc



# Saint-Médard-en-Jalles Centre-Ville

Saint-Médard-en-Jalles

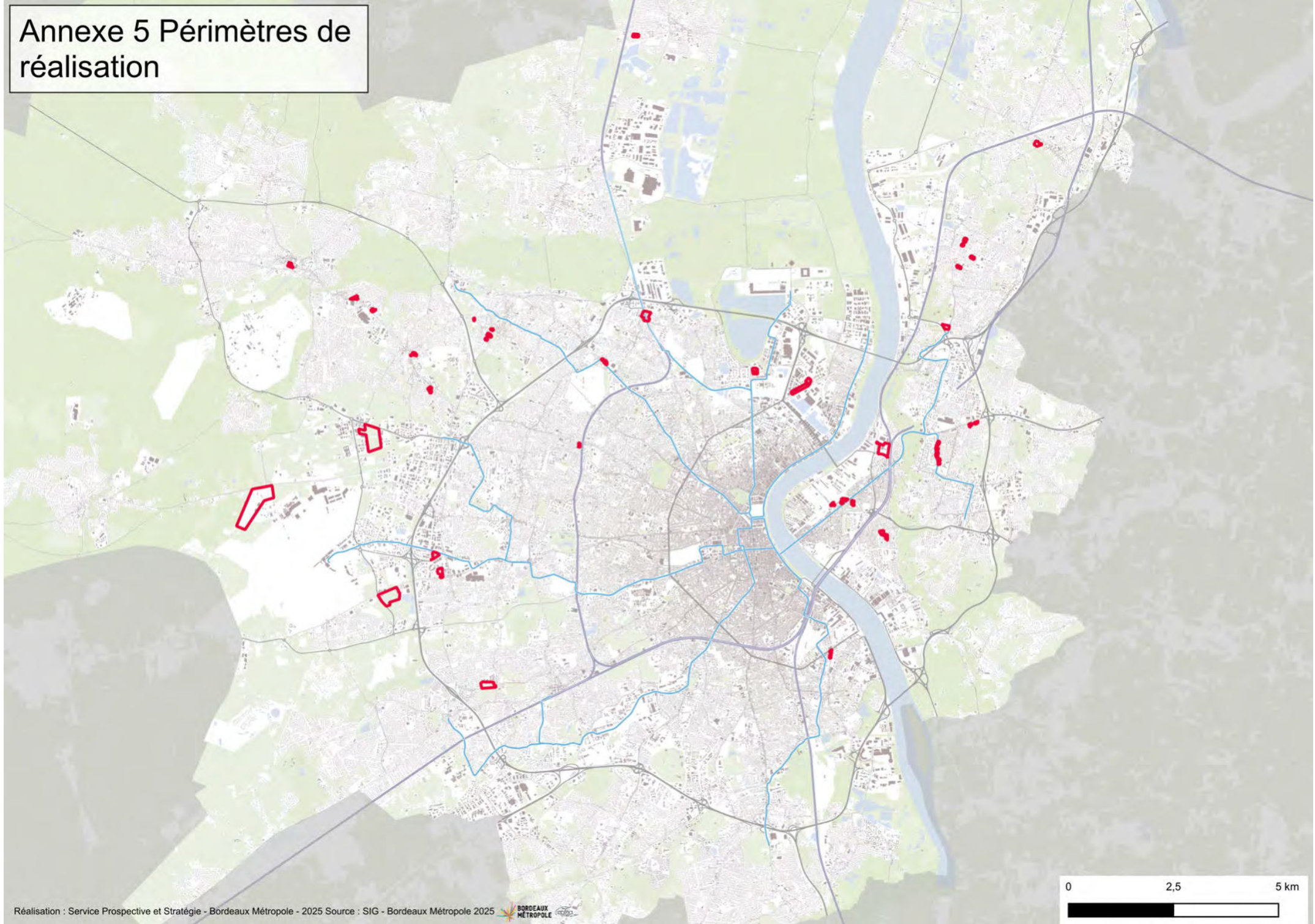


# Berlincan-Descartes

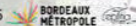
Saint-Médard-en-Jalles



# Annexe 5 Périmètres de réalisation



Réalisation : Service Prospective et Stratégie - Bordeaux Métropole - 2025 Source : SIG - Bordeaux Métropole 2025



# Annexe 5

## Liste des périmètres de réalisation

<b>Commune</b>	<b>Nom du Périmètre</b>
Ambarès-et-Lagrave	Pasteur/Europe
Bassens	Rue Châteaubriand
Bassens	Paul Bert
Bassens	Rue du Printemps
Bègles	Capelle
Bordeaux	Thiers/Monier/Mayaudon
Bordeaux	Caumont
Bordeaux	De Lattre De Tassigny
Bordeaux	Daney
Bruges	Route du Médoc
Bruges	Gare de Bruges
Cenon	Pelletan
Cenon	John Fitzgerald Kennedy
Eysines	Eysines Ouest
Floirac	Paul Gros
Le Haillan	Ravel
Le Haillan	Bougeries
Le Haillan	Avenue Pasteur
Lormont/Cenon	Lissandre
Lormont	Barbe
Mérignac	Rolland Garros
Mérignac	Bord de piste nord
Mérignac	Rouquey/ Chemin Long
Parempuyre	Gare
Pessac	Madran
Saint-Médard-en-Jalles	Descartes
Saint-Médard-en-Jalles	Ilot des Vergers

# Pasteur/Europe

Ambarès-et-Lagrave



# Rue du Printemps - Rue Châteaubriand - Rue Paul Bert

Bassens

Rue du Printemps



Rue Châteaubriand



Rue Paul Bert



# Capelle

Bègles



# De Lattre de Tassigny - Caumont - Daney - Thiers/Monier/Mayaudon

Bordeaux

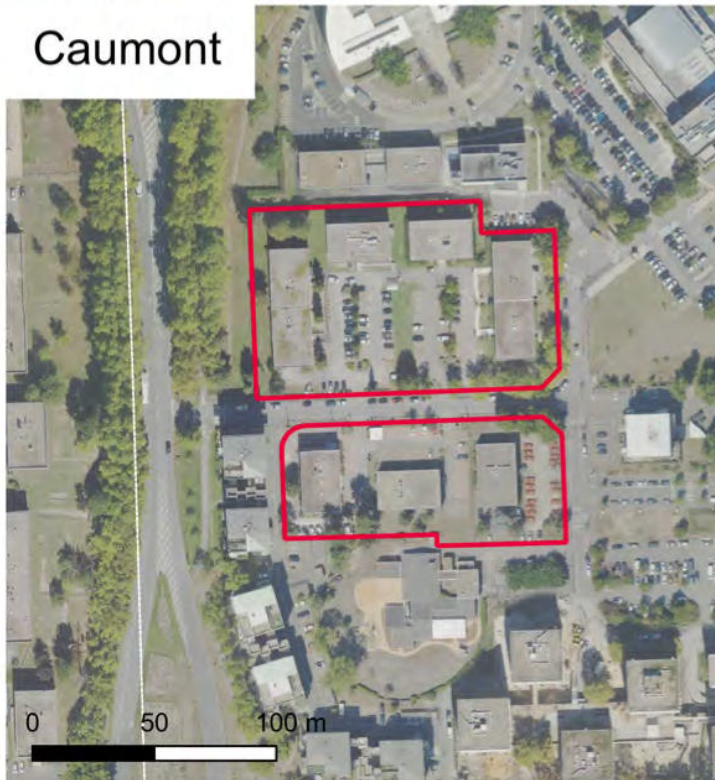
De Lattre de Tassigny



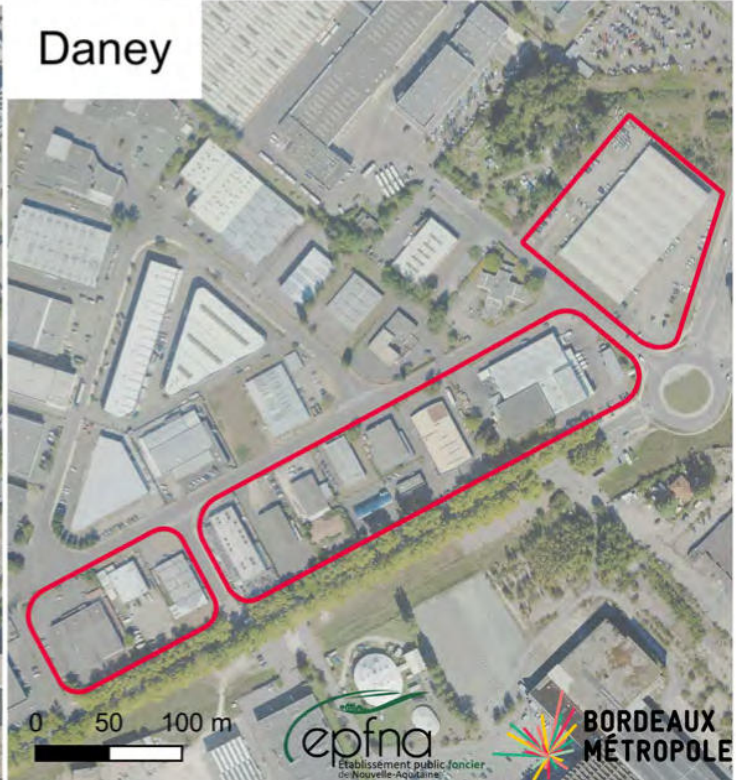
Thiers-Monier-Mayaudon



Caumont



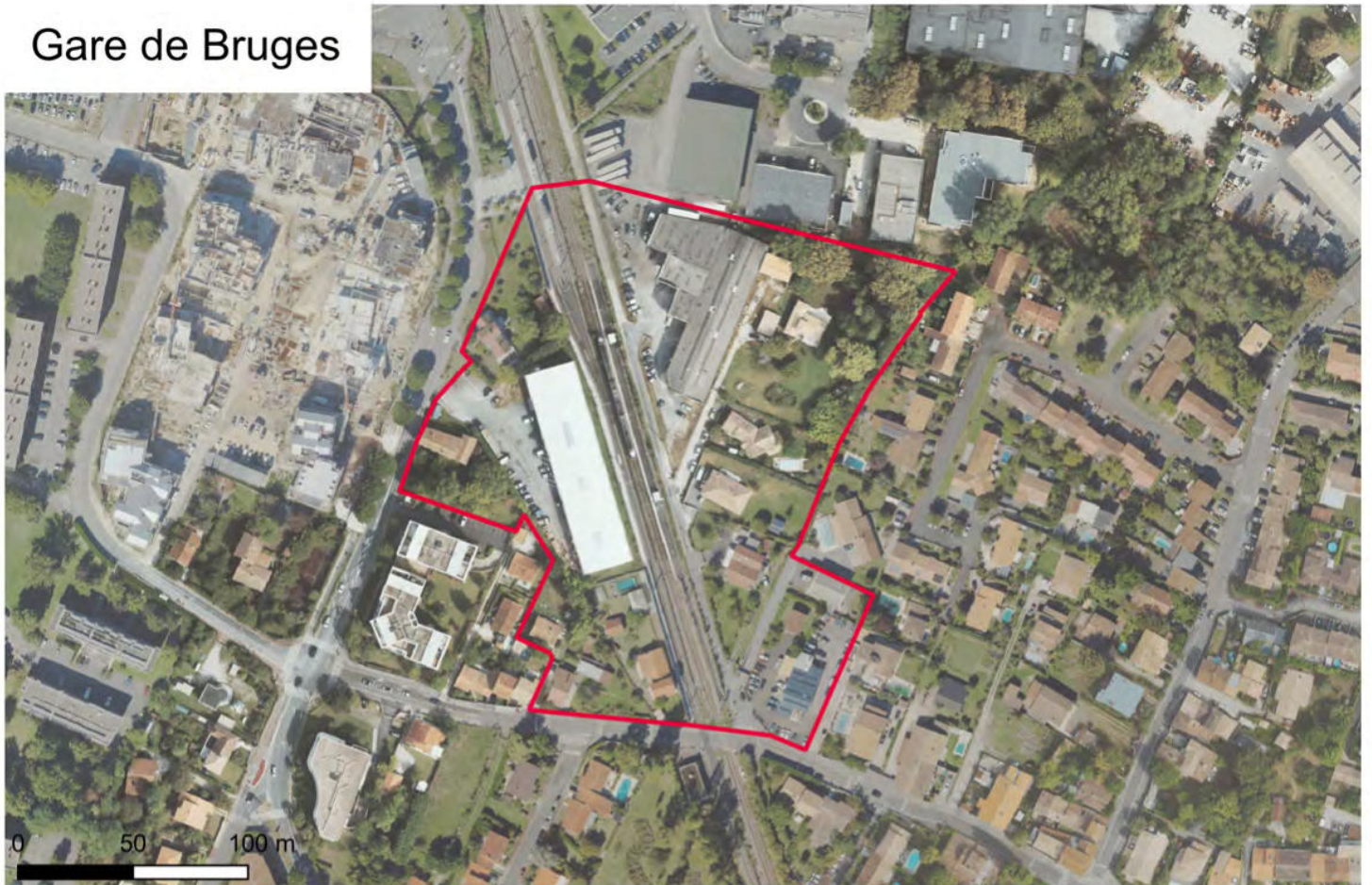
Daney



# Gare de Bruges - Route du Médoc

Bruges

Gare de Bruges



Route du Médoc



# Lissandre - Pelletan - John Fitzgerald Kennedy

Cenon

Lissandre



Pelletan



John Fitzgerald Kennedy



# Eysines Ouest

Eysines





# Avenue Pasteur - Boucheries - Ravel

Le Haillan

Ravel



Avenue Pasteur



Boucheries



# Barbe - Lissandre

Lormont

Barbe



Lissandre



# Bord de piste Nord - Roland Garros - Rouquey/Chemin long

Mérignac

Bord de piste Nord



Rouquey - Chemin long



Roland Garros







# Ilot des Vergers - Descartes

Saint-Médard-en-Jalles

Descartes



Ilot des Vergers



## Annexe 7 - Stocks des opérations antérieures

### CONVENTION 3320006

Opération	Libellé de l'opération	Stock au 06/10/2025 HT
3320006001	Bordeaux Métropole - 25 Avenue Beaudésert - Mérignac (HE96)	23 151,49
3320006007	Bordeaux Métropole - Convention stratégique- ALDI -59 Avenue Descartes - St Médard en Jalles	3 915 762,58
3320006009	Bordeaux Métropole - Convention Stratégique - Pessac Compostelle - DI172	-
3320006012	Bordeaux Métropole - Convention stratégique - Bordeaux - YN104	286,69
<b>TOTAL 3320006</b>		<b>3 939 200,76</b>

### CONVENTION 3322093

Opération	Libellé de l'opération	Stock au 06/10/2025 HT
3322093001	Bordeaux Metropole - mutisites - Ilot paul gros - Floirac - AE0492/491/486/488/487/495/337/340	1 422 897,87
3322093002	Bordeaux Metropole - mutisites - rue du vignan/rue sibassie/ilot rue de la clide - Eysines	1 413 109,18
3322093003	Bordeaux Metropole - mutisites - le bouscat/gare sainte germaine route du medoc - Bruges	470 788,29
3322093004	Bordeaux Metropole - mutisites - Gare - Bruges - BC 75P	656 045,42
3322093005	Bordeaux Metropole - mutisites - Camille Pelletan - Cenon	1 567 658,53
3322093006	Bordeaux Metropole - mutisites - Avenue République/Pasteur - Le Haillan	2 299 085,67
3322093007	Bordeaux Metropole - mutisites - gare Arlac - Mérignac	392,55
3322093008	Bordeaux Metropole - mutisites - Bordeaux - Secteur Lac	1 430 036,08
3322093010	Bordeaux metropole - multisites - Cenon Kennedy Al 20/21/19	2 277 081,49
3322093011	Bordeaux Metropole - multisites - rue Thiers-Bouthier-Bastide- Bordeaux (AN55-126-168-170)	577 567,22
3322093015	Bordeaux Metropole - multisites - Ilot Descartes- Saint-Médard-en-Jalles	264,54
3322093017	Bordeaux Metropole - multisites - Parempuyre - Secteur Gare	1 046 876,71
3322093018	Bordeaux Metropole - multisites - Bordeaux - Lattre de Tassigny (OUEST)	398,10
3322093019	Bordeaux Métropole - multisites - Ambarès-et-Lagrave - Gare de la Gorp	1 646,08
3322093020	Bordeaux Metropole - multisites - Bordeaux - Lattre de Tassigny (EST)	3 859,08
<b>TOTAL 3322093</b>		<b>13 167 706,81</b>

### CONVENTION 3318048

Opération	Libellé de l'opération	Stock au 06/10/2025 HT
3318048030	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Drolin	21 802,40
3318048031	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Deux Poteaux	1 796 482,51
3318048032	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Boucheries	2 111 156,19
3318048033	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Roland Garros	2 284 454,17
3318048034	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Circuits	36,00
3318048035	Bordeaux Métropole - OIM Aéroport - Beutre	12,00
<b>TOTAL 3318048</b>		<b>6 213 943,27</b>

### CONVENTION 3318046

Opération	Libellé de l'opération	Stock au 06/10/2025 HT
3318046001	Bordeaux Métropole - Développement de l'habitat à Pessac - Pessac/Bacalan Ouest	342 841,87
<b>TOTAL 3318048</b>		<b>342 841,87</b>

TOTAL..... **23 663 692,71**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-101

#### Modification des modalités d'attribution de la minoration foncière sur fonds propres attribuée pour la réalisation du projet « rue du Grand Chemin » à Clavette (17)

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 le maintien de la minoration foncière sur fonds propres d'un montant de 70 000 € attribuée par la délibération CA-2020-039 en date du 24 novembre 2020 du Conseil d'administration de l'EPFNA

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

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

Pour la Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Sylvain RELLETÉRET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

#### Modification des modalités d'attribution de la minoration foncière sur fonds propres attribuée pour la réalisation du projet « rue du Grand Chemin » à Clavette (17)

Dans le cadre de l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) sur la Commune de Clavette, en Charente-Maritime, le Conseil d'administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière sur fonds propres de 70 000 € le 24 novembre 2020, par la délibération CA-2020-039. Or, après la vente du foncier de l'EPFNA à la SNC Renaudière Aménagement, l'opérateur a modifié le programme immobilier consenti et objet de l'attribution de la minoration foncière.

En effet, la minoration foncière avait pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet exemplaire de centre-bourg. Le projet dit « rue du Grand Chemin » était situé sur la parcelle cadastrée section AB n°103, d'une superficie cadastrale de 5 056 m<sup>2</sup>, sur la Commune de Clavette. La SNC Renaudière prévoyait la réalisation d'un projet mixte comprenant 12 logements dont 6 logements locatifs sociaux (LLS), 4 commerces sur rue, 5 terrains à bâtir, une maison d'assistante maternelle et un espace de coworking dans le bâtiment existant.



Ainsi, le bien a été vendu le 21 juillet 2022 à la SNC Renaudière pour 330 000 € HT. Au regard du déficit opérationnel, le conseil d'administration de l'EPFNA a octroyé une minoration foncière, soit des fonds publics, égale à 60 % du reste à charge de la collectivité, soit 69 951 € arrondi à 70 000 €, conditionnée à la réalisation du projet précité.



En janvier 2024, soit un an et demi après la vente du foncier, l'EPFNA a été informé par son notaire du souhait, de l'acquéreur, d'abaisser le nombre de logements locatifs sociaux à 2. Dans un courriel du 22 janvier 2024, l'acquéreur a transmis, par écrit, des évolutions qu'il souhaitait apporter au programme : 10 logements dont 8 logements libres et 2 logements locatifs sociaux, 4 cellules commerciales réunies en 1, 2 locaux professionnels à usage médical et 5 terrains à bâtir.

Suite à ce courrier, l'EPFNA a pris attache avec l'acquéreur pour avoir davantage d'informations sur sa demande. Il a indiqué avoir subi des aléas ayant eu des impacts sur son bilan financier d'opération. Après en avoir échangé avec la Maire de Clavette le 01 février 2024, l'EPFNA est revenu vers lui pour lui spécifier que si l'EPFNA donnait son accord pour la modification du projet alors la minoration foncière attribuée au projet serait annulée et l'EPFNA devrait être remboursé des 70 000 € alloués pour la réalisation du projet initial. La Mairie de Clavette a refusé d'envisager un remboursement, sur ses fonds, de la minoration perçue. Dans ce contexte, l'EPFNA n'a pas pu donner son accord pour la modification du programme immobilier.

Dans ce contexte, une réunion a été programmée dans les locaux de l'EPFNA le 17 avril 2024 pour échanger sur ce sujet. Suite à cet échange, l'acquéreur a transmis un courrier justifiant le changement de programme : mauvais résultat de l'appel d'offre, pas de preneurs pour la MAM et l'espace de coworking, dépôt de bilan d'une société chargée de faire les travaux de construction en bois, commercialisation lente etc..

EDEN PROMOTION aura en final produit le programme suivant :

	Nb Lots	SHAB TOTAL
Terrains à bâtir	5 u	400 m <sup>2</sup>
Logements privés	8 u	451 m <sup>2</sup>
Logements sociaux	2 u	127 m <sup>2</sup>
Locaux paramédicaux	2 u	127 m <sup>2</sup>
Maison réhabilitée	1 u	150 m <sup>2</sup>
Commerces	1 u	268 m <sup>2</sup>

Soit 19 lots divers pour 1 523 m<sup>2</sup> de surface utile (soit près de 30 % de moins que l'AMI) avec une construction en R+1

Le % de logements sociaux est tombé à 10%

A ce jour, la maison existante est encore en stock et il reste un terrain à bâtir à vendre.

Le bilan d'opération à terminaison au 30/05/2025 serait de:

- chiffre d'affaires : 3 338 000 €/HT à terminaison
- prix de revient : 3 548 000 €/HT à terminaison
- marge : - 209 000 € à terminaison (bilan 2024 déficitaire à hauteur de - 155 000 €)

**Il est donc proposé au Conseil d'Administration de l'EPFNA de maintenir la minoration foncière sur fonds propres attribuée par une délibération en date du 24 novembre 2020 du Conseil d'Administration de l'EPFNA.**

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

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025- 102

**Modification des modalités d'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres attribuée à la commune de LA COURONNE (16)**

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,

- ANNULE la décision d'attribution d'une minoration sur fonds propres d'un montant de 900 000 € prise par la délibération CA-2018-93 en date du 12 juin 2018 du Conseil d'administration de l'EPFNA, concernant l'opération « friche Lafargue » sur la commune de La Couronne (16), initialement sur la convention n°16-16-062 puis transférée sur la convention n° CA1618085 ;
- AUTORISE la réaffectation de la somme précédemment annulée de 900 000 € de minoration sur fonds propres, pour les trois opérations suivantes :
  - Opération n°1623121001 « Prehomo », convention n°16-23-121 pour un montant de 400 000 €
  - Opération n°1623123001 « Patrimoine Historique Lafarge – Abbaye », convention n°16-23-123 pour un montant de 400 000 €
  - Opération n°1623122001 « Maison Albert », convention n°16-23-122 pour un montant de 100 000 €

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

Yvain FELLETERET

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

#### Rapport du directeur général

**Modification des modalités d'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres attribuée à la commune de LA COURONNE (16)**

<b>Minoration existante :</b>		
<b>Convention :</b> initialement sur la convention n°16-16-062 puis transférée sur la convention n° CA-16-18-085 (à clôturer)		
Code opération	Minoration sur fonds propres	Objet
1618085000	900 000 € (travaux) Décision : CA-2018-93	Implantation d'une maison pénitentiaire sur une vaste friche industrielle. Projet abandonné. Cette ancienne convention a ensuite été divisée en 5 autres conventions

<b>Minoration à réaffecter sur les 3 opérations suivantes :</b>			
N° convention	Code opération	Montant minoration sur fonds propres	Objet / Contexte
1623121	1623121001 LA COURONNE - PREHOMO	400 000 €	Dans le cadre d'un projet consistant au développement d'une zone d'activité de Haute Qualité Environnementale, l'EPFNA a engagé en 2024 des travaux de déconstruction d'un hall de stockage d'argile et d'un hall de pré homogénéisation. Lors de l'enlèvement des fondations de ces bâtiments, des débris de plaques fibrociment amiantées ont été retrouvés autour de blocs béton. Différents sondages sur l'emprise des bâtiments de plus de 10 500 m <sup>2</sup> ont été réalisés et ont révélés la présence de ces débris sur l'ensemble du périmètre de la démolition. En complément d'un chantier de démolition déjà onéreux, ces découvertes engendrent des frais supplémentaires importants notamment liés au traitement de ces débris.
1623123	1623123001 LA COURONNE - PATRIMOINE HISTORIQUE LAFARGE – ABBAYE	400 000 €	Cette opération concerne un patrimoine ancien remarquable constituée d'une abbaye, d'un logis de l'abbé et de ses annexes. Cette propriété a en partie été réhabilitée au fur et à mesure des années mais reste pour partie aujourd'hui dans un état de conservation moyen. La commune souhaiterait qu'une offre de services et/ou commerces puisse s'y développer au regard de la singularité et la qualité de ce lieu. L'EPFNA a engagé des études d'avant-projet pour la mise hors d'eau, la conservation et la sécurisation du site de l'abbaye dans l'attente d'une restauration complète du site par un porteur de projet. Ces études sont actuellement en première phase et révèle un coût prévisionnel de travaux d'urgence d'étanchéité de 660 000 € HT.

N° convention	Code opération	Montant Minoration sur fonds propres	Objet / Contexte
1623122	1623122001 LA COURONNE - MAISON ALBERT	100 000 €	<p>Cette opération concerne une propriété bâtie composée d'une ancienne maison d'habitation et d'un vaste hangar établi sur un vaste terrain en entrée de ville de La Couronne. L'EPFNA a signé avec la société BTV INVEST une promesse de vente dans le but que cet investisseur y développer un projet de tiers lieux ainsi qu'un restaurant. Seulement, cette vente n'a aujourd'hui pas abouti au regard de l'équilibre économique précaire du projet. Une demande de fonds vert a été déposée par l'investisseur mais n'a pas été accordée sur l'année 2025, pour la réfection d'une toiture impactant financièrement le projet. Le permis de construire doit être déposé prochainement. La convention arrivant à échéance, il convient de revendre le foncier à la Commune. La mise en place de la minoration foncière vise à permettre la réalisation du projet escompté (tiers lieux, services à la population...) par la commune.</p>

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-103

#### Avenant n°3 d'intégration d'une minoration et d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°16-17-005 entre la Commune de Sers, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA

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

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

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

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

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


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

Vu le rapport du directeur général,

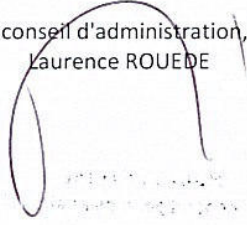
Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 d'intégration d'une minoration et d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°16-17-005 entre la Commune de Sers, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 16/07/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la COMMUNE DE SERS (16368)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-17-005, de l'opération n°1617005001 ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

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

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

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

Laurence ROUEDE  


## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minorations foncières sur fonds propres

##### ➤ La minoration foncière

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

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

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

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

##### ➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2025

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration et d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°16-17-005 entre la Commune de Sers, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA
- 2) Avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'ilot Carnot dans le centre-ville entre la ville de Guéret et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA

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

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

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
SERS n°16-17-005	n°1617005001 Revitalisation Du Centre Bourg-Le Reclos	Logements en densification de l'urbanisation	30 000 €	30 000 €	87 529,57 €	30 000 €
GUERET n°23-24-003	n°2324003001 Ilot Carnot - 6-8 Boulevard Carnot	Création de 20 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial	600 000 €	600 000 €	176 636,12 €	600 000 €
CIVRAY n°86-21-110	n°8621110001 Norbert Portejoie	Réhabilitation d'un foncier pour créer 4 LLS en PLAI	40 000 €	40 000 €	122 050,40 €	40 000 €
<b>Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 28/11/2025</b>			<b>670 000 €</b>			
<b>Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025</b>			<b>1 911 000 €</b>			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

## Conseil d'administration du 28/11/2025

Minoration sur fonds propres  
Convention n°16-17-005  
SERS-REVITALISATION DU CENTRE BOURG-LE RECLOS  
Opération n°1617005001

### Convention :

**Commune d'intervention :** 16410 SERS (16-Charente)

**EPCI :** CA du Grand Angoulême

**Élu référent :** Maire, Roland VEAUX

**Signature convention :** 29/08/2017

**Signataires :**

- Commune de Sers
- CDA du Grand Angoulême
- EPFNA

**Date prévue de fin de convention :** 16/07/2026

**Montant Plafond :** 250 000 €

**Montant engagé dépenses HT :** 117 531,57 €

**Montant facturé dépenses HT :** 117 417,57 €

### Fonciers concernés :



Dans le cadre d'une convention opérationnelle signée avec la commune de Sers, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des fonciers ci-dessus au sein du périmètre conventionnel entre 2019 et 2022. Il s'agit des parcelles cadastrées section A n°890-1178-1581-1582 acquises au montant de 86 636 € en date du 16 juillet 2019 ; des parcelles cadastrées section A n°1692-1694, acquises au montant de 4 960 € en date du 17 février 2022 et des parcelles cadastrées section A n°1528-1530 acquises au montant de 7 000 € en date du 15 octobre 2022.

Ainsi, ces terrains non bâtis ont été acquis pour un montant total de 98 596 €.

### Contexte :

Située en seconde couronne de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, la commune de Sers a sollicité l'EPFNA pour procéder à l'acquisition d'emprises foncières localisées à proximité du centre-bourg en vue de réaliser un projet de logements en densification de l'urbanisation.

### Caractéristiques du projet :

Motivation / Contexte : Maîtrise foncière d'une dent creuse en centre-bourg dans le but d'y développer une opération de logements

Dans le cadre de la convention, l'EPFNA a procédé à l'ensemble des acquisitions nécessaires à la maîtrise foncière du site. L'EPFNA a ensuite lancé une consultation d'opérateurs dans le but de céder l'emprise à un opérateur en vue de la réalisation d'un projet de logements. Dans ce cadre, le groupe « Maisons de la Touvre » s'était montré intéressé par le site et avait proposé une offre pour une programmation comprenant notamment 10 logements sociaux en partenariat avec l'OPH de l'Angoumois.

Pour les besoins de ce projet, l'EPFNA a mené une étude environnementale et des investigations liées aux enjeux de biodiversité sur l'emprise de projet. Ces dernières ont révélé l'impossibilité de réaliser le projet escompté par l'opérateur, notamment face à la présence sur site d'une espèce de papillon protégée : l'azuré du serpolet. Suite à la réalisation de ces études, des modifications ont été apportées à ce secteur au titre du PLUI de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême. Ainsi, à l'échelle du périmètre global d'une surface d'un hectare, la moitié de l'emprise a été protégée au titre d'une zone humide.

En conséquence et face au blocage du projet, il a été convenu que l'emprise foncière soit rétrocédée à la Commune en application de la garantie de rachat inscrite dans la convention opérationnelle liant la collectivité à l'EPF NA.

Par un courrier en date du 18 février 2025, la Commune de Sers a sollicité l'EPFNA pour envisager l'attribution d'une minoration foncière à ce projet et le report calendaire de la cession des fonciers à la Commune. L'EPFNA y a répondu en proposant la signature d'un avenant à la convention pour le rachat du foncier avec un paiement différé sur deux exercices et la présentation d'une minoration sur fonds propres de 30 000 € en déduction du prix de revient de la convention.

La Commune a sollicité l'EPFNA par un courrier en date du 10 juillet 2025 en demandant le rachat du foncier sur trois exercices pour ne pas contraindre les finances municipales, ce que l'EPFNA a accepté.

### Bilan prévisionnel du projet :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	101 804,09 €	Prix de cession (au prix de revient)	87 529,57 €
Etudes préalables (géomètre et environnementales)	15 063,48 €	Dégrèvement TF	38,00 €
Travaux de démolition et dépollution	00,00 €	Minoration foncière EPFNA	30 000,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	700,00 €	Reste à charge	/ €
<b>TOTAL</b>	<b>117 567,57 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>117 567,57 €</b>

### Besoins en financement / Raison du déficit :

Dans le cadre d'une autre convention opérationnelle, l'EPF NA s'est porté acquéreur d'un ancien commerce que la commune va également devoir racheter faute d'avoir trouvé un porteur de projet après que plusieurs porteurs de projets se sont désistés.

Dans le cadre de la présente convention, en raison des contraintes d'urbanisation sur ce site révélées ci-dessus, la Commune se retrouve à devoir acquérir une emprise foncière destinée à l'origine à un opérateur immobilier... Aussi, cet investissement financier constitue une charge importante pour elle qui n'était initialement pas prévu.

### Proposition au Conseil d'administration :

**Au regard de cet historique impactant pour la commune, il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 30 000 € sur cette opération.**

# Avenant n°3 de Minoration et Différé de paiement à la convention n°16-17-005\_ Centre-bourg à SERS



- Object de l'avenant : Avenant n°3 **d'intégration de minoration et d'un différé de paiement**
- Convention signée le 29 août 2017
- Date d'acquisition du 1<sup>er</sup> foncier : 16/07/2019
- Échéance convention : 16/07/2026
  
- **Cession à la commune au 1<sup>er</sup> semestre 2026 avec paiement en trois fois du montant :**
- **2026 : cession à la commune pour : 34 997,00 €**
- **2027 : 34 997,00 €**
- **2028 : le solde, soit à ce jour 34 998,29 €**
- **Montant de la minoration foncière : 30 000€** pour palier le reste à charge important pour la Commune de Sers
  
- Montant de la cession total : 87 493,57 € HT, soit un prix de cession de **104 992,29 € TTC.**
  
- Signataires : Commune de Sers/ CA du Grand Angoulême/ EPFNA
- Garantie financière : Commune



**Identification du bien:** Terrains constituant une dent creuse en centre-bourg



**Rappel du programme ou du projet :**

- Projet qui prévoyait la réalisation de logements mixtes (accession à la propriété et locatif social pavillonnaire).
- Contraintes environnementales rendant difficile l'urbanisation de la zone (azuré du serpolet)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**AVENANT N°3 D'INTÉGRATION DE MINORATION ET D'UN DIFFÉRÉ DE PAIEMENT À LA  
CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°16-17-005**

**D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SERS**

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Commune de Sers**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 55 Place de la Mairie à SERS (16410) – représentée par **Monsieur Roland VEAUX**, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n°XXX en date du .....,

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

**d'une part,**

La **Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 25 boulevard Besson Bey – 16023 Angoulême Cedex - représentée par, son Président, **Monsieur Xavier BONNEFONT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n°XXX en date du .....,

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

**D'autre part**

**ET**

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

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

## **PRÉAMBULE**

La Commune de Sers, la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé, le 29 août 2017, une convention opérationnelle d'action foncière en faveur du développement du centre-bourg. Ce projet prévoyait la réalisation de logements mixtes, associant accession à la propriété et locatif social de type pavillonnaire, afin de répondre à la demande locale et de soutenir le maintien des services communaux.

Dans ce cadre et après accords de la Commune, l'EPFNA a procédé à l'acquisition des fonciers visés au sein du périmètre conventionnel. Il s'agit des parcelles cadastrées section A n°890-1178-1581-1582 acquises au montant de 86 636 € en date du 16 juillet 2019 ; des parcelles cadastrées section A n°1692-1694, acquises au montant de 4 960 € en date du 17 février 2022 et des parcelles cadastrées section A n°1528-1530 acquises au montant de 7 000 € en date du 15 octobre 2022.

Aussi, le prix de revient actuel de cette convention est de 117 417,57 € HT au 15/09/2025.

Dans ce cadre, un premier avenant a été signé en date du 19 juin 2019 pour élargir le périmètre et permettre la réalisation d'autres voies d'accès au nord et au sud de l'emprise du projet. Un second avenant de prorogation de la durée de la convention en date du 15 juillet 2024 a été signé pour permettre la prorogation de la convention au 16 juillet 2026 suite à la réalisation d'un inventaire faune flore défavorable au projet, nécessitant de le repenser et à la prescription d'un diagnostic archéologique.

Les recherches de compensation face aux espèces protégées présentes sur le site n'ont pas menées à une solution favorable. En conséquence et face au blocage du projet, il a été convenu que les biens soient rachetés par la Commune en application de la garantie de rachat.

Par un courrier en date du 18 février 2025, la Commune de Sers a sollicité l'EPFNA pour envisager la mise en place d'une minoration et le report de la cession des fonciers précités à la Commune. Pour ne pas fragiliser d'avantage la situation financière de la Commune, il a été convenu de procéder au rachat du foncier par la Commune en 2026, avec un différé de paiement sur 3 exercices (2026, 2027, 2028) et d'accorder une minoration foncière sur fond propre à la Commune face aux contraintes d'urbanisation pour le projet.

Le présent avenant a donc pour objet de définir les conditions d'octroi d'un différé de paiement et de la minoration foncière.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

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

### **ARTICLE 1 – MISE A 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 – DISPOSITIONS FINANCIÈRES - PAIEMENT DIFFÉRÉ**

Dans le cadre du rachat par la Commune de Sers des parcelles cadastrées section A n° 890, 1178, 1528, 1530, 1581, 1582, 1692 et 1694 sises Le Reclos et Lieu-dit La Trappe, maîtrisées par l'EPFNA et objet de la présente convention opérationnelle, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

***Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé. Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle n°16-17-005.***

## 2.1 – Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujéti.

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°16-17-005, l'EPFNA s'est rendu propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 890, 1178, 1528, 1530, 1581, 1582, 1692 et 1694 sises Le Reclus et Lieu-dit La Trappe à Sers.

Afin de s'assurer de la bonne fin de la convention, il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune de Sers, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune de Sers à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente des fonciers portés par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

## 2.2 – Calcul du prix de cession

Au 02/10/2025, le prix de cession prévisionnel (au prix de revient de l'opération), incluant une minoration foncière de 30 000,00 € HT, s'établissait à 87 493,57 € HT auquel s'ajoutera une TVA sur totalité de 17 498,72 €, soit un prix de cession de **104 992,29 € TTC**.

## 2.3 – Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date :

2026 : Signature de l'acte authentique de vente au premier semestre et paiement comptant d'un tiers du prix de revient au 02/10/2025, soit 34 997,00 € TTC au jour de la signature de l'acte ;

2027 : Paiement d'une annuité correspondant à un tiers du prix de revient au 02/10/2025, soit 34 997,00 € TTC, avant le 30 juin 2027.

2028 : Paiement du solde du prix de vente estimé au 02/10/2025, soit 34 998,29 € TTC avant le 30 juin 2028.

## 2.4 – Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler l'échéance suivante conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

## 2.5 – Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 02/10/2025 et la signature de l'acte notarié), le stock final prendra en compte l'ensemble des coûts connus au moment de l'arrêt des comptes et le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera, si nécessaire, établie dans les 3 ans suivant la signature de l'acte de vente.

## **ARTICLE 3 – ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIERE**

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle de réalisation n°16-17-005.

### **3.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière a pour objet de diminuer le reste à charge de la collectivité suite à un projet très contraints pour des raisons environnementales (notamment la présence d'une espèce protégée ayant son lieu d'habitat sur le site : l'Azuré du Serpolet).

### **3.2 MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Par délibération n° CA-2025-XX en date du 28 novembre 2025, le montant de la minoration sur fonds propres attribuée est de 30 000,00 € (TRENTE MILLE EUROS).

Il s'agit d'un montant plafond au regard du bilan prévisionnel d'opération déficitaire. Ainsi, le Directeur Général pourra mobiliser à la baisse la minoration votée, en fonction de l'équilibre général final du projet.

### **3.3 DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention et des acquisitions ci-avant identifiées objet du projet s'élèvent à 117 417,57 € € HT au 15/09/2025.

Le bilan financier prévisionnel du projet avec minoration (jusqu'à la fin du portage) est le suivant :

<b>DEPENSES (en HT)</b>		<b>RECETTES (en HT)</b>	
Frais de maîtrise foncière (acquisition, notaire, agence, etc.)	101 804,09 €	Prix de cession (au prix de revient)	87 529,57 €
Etudes préalables (géomètre et environnementales)	15 063,48 €	Dégrèvement TF	38,00 €
Travaux de démolition et dépollution	00,00 €	Minoration foncière EPFNA	30 000,00 €
Frais de portage (TF, eaux, assurance etc.)	700,00 €	Reste à charge	/ €
<b>TOTAL</b>	<b>117 567,57 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>117 567,57 €</b>

Par les délibérations n°CA-2019-073 et n°CA-2020-029 du 24 novembre 2020, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a fixé la prise en charge maximale du financement par attribution d'une minoration foncière à hauteur de 80% du déficit, ce dernier correspondant à la différence entre les recettes prévisionnelles et les dépenses engagées ou restantes à engager.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 30 000 €, soit 25 % du reste à charge prévisionnel HT de la collectivité.

### **3.4 CONDITION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

Calendrier prévisionnel de l'opération :

- Date de l'acte de cession : 1<sup>er</sup> semestre 2026
- Respect de l'échéancier convenu pour le paiement différé : ARTICLE 2, § 2.2 du présent avenant.

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base du calcul du prix de cession, au prix de revient de la convention. Les modalités de cette cession (notamment le prix, les conditions du paiement du prix, nom du preneur...) devra être approuvée par délibération de la collectivité garante.

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

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

**Les autres dispositions de la convention n°16-17-005 demeurent inchangées.**

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

La Commune de Sers représentée  
par son Maire,

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

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

**Roland VEAUX**

**Sylvain BRILLET**

**Xavier BONNEFONT**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 16-17-005

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-17-005

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 16-17-005

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

Délibération n° CA-2025-104

#### Avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'ilot Carnot dans le centre-ville entre la ville de Guéret et l'EPFNA

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

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

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

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

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

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

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'ilot Carnot dans le centre-ville entre la ville de Guéret et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ; jusqu'au 31/12/2026 ; sur le périmètre ci-annexé ; dont la garantie de rachat est portée par la VILLE DE GUERET (23096)
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant susvisé ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'EPFNA à tous engagements de dépenses et recettes dans le cadre de la convention et de ses avenants,
- APPROUVE l'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 600 000 €, dans le cadre de la convention opérationnelle n°23-24-003, de l'opération n°2324003001 ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général et la directrice générale adjointe de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;

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

Pour le Préfet  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Sylvain PELLETERET

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du vendredi 28 novembre 2025

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minorations foncières sur fonds propres

##### ➤ La minoration foncière

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

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

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

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

##### ➤ Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2025

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

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

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

➤ **Nouvelle demande de minoration foncière**

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

- 1) Avenant n°3 d'intégration d'une minoration et d'un différé de paiement à la convention opérationnelle n°16-17-005 entre la Commune de Sers, la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême et l'EPFNA
- 2) Avenant n°1 d'intégration de minoration à la convention de réalisation n°23-24-003 pour le réinvestissement de l'ilot Carnot dans le centre-ville entre la ville de Guéret et l'EPFNA
- 3) Avenant n°2 d'intégration d'une minoration à la convention opérationnelle n°86-21-110 pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Civray, la communauté de communes du Civraisien en Poitou et l'EPFNA

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

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

Convention	Opération	Description du projet	Attribution de minoration Fonds propres sur l'opération	Soit minoration totale attribuée sur l'opération	Reste à charge de la commune sur l'opération	Minoration totale attribuée sur la convention
SERS n°16-17-005	n°1617005001 Revitalisation Du Centre Bourg-Le Reclos	Logements en densification de l'urbanisation	30 000 €	30 000 €	87 529,57 €	30 000 €
GUERET n°23-24-003	n°2324003001 Ilot Carnot - 6-8 Boulevard Carnot	Création de 20 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial	600 000 €	600 000 €	176 636,12 €	600 000 €
CIVRAY n°86-21-110	n°8621110001 Norbert Porte joie	Réhabilitation d'un foncier pour créer 4 LLS en PLAI	40 000 €	40 000 €	122 050,40 €	40 000 €
<b>Total minorations Fonds Propres proposé au CA du 28/11/2025</b>			<b>670 000 €</b>			
<b>Total des minorations Fonds Propres proposées en 2025</b>			<b>1 911 000 €</b>			

Annexe(s) : Fiches minoration correspondantes

**Conseil d'administration du 28/11/2025**

Minoration sur fonds propres

Convention n°23-24-003

**GUERET-REINVESTISSEMENT D'UN ILOT DE CENTRE-VILLE - ILOT CARNOT - 6-8 BOULEVARD CARNOT**

**Opération n°2324003001**

**Convention :**

**Commune d'intervention :** 23000 GUERET (23-Creuse)

**EPCI :** CA du Grand Guéret

**Élu référent :** Maire, Mme Marie-Françoise FOURNIER

vote initial : 15/04/2024

Avenant 1 - Minoration : à venir

Montant Plafond : **1 000 000 €** Date prévue de fin de convention : **31/12/2026**

Montant engagé dépenses HT : **827 683,10 €**

Montant restant HT : **172 316,90 €**

Montant facturé dépenses HT : **775 368,31 €**

**Fonciers concernés :**





L'EPF porte, pour le compte de la ville de Guéret, deux immeubles objets d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt "Réinventons nos cœurs de ville".

Ce projet consiste à transformer le quartier en démolissant les bâtiments existants, dégradés et vacants, et de construire un nouvel immeuble à vocation de logements sociaux avec des commerces afin de contribuer à revitaliser le cœur de la ville de Guéret.

Avec l'aide d'un accompagnement des services de l'Etat, le bailleur CREUSALIS a accepté de porter cette opération.

#### Contexte :

A la suite de la scission de la convention n° 23-18-054, une nouvelle convention d'un montant plafond de 1 000 000 € et une échéance au 31 décembre 2026 a été signée le 15/04/2024.

Une PSV a déjà été signée avec CREUSALIS en date du 28/11/2024. Les travaux de démolition conduit par l'EPFNA sont terminés. CREUSALIS souhaite racheter le foncier avant la fin d'année 2025.

Le projet a obtenu une subvention "Fond Vert" à hauteur de 900 000 €, dont 29 100 € seront attribués à l'EPFNA.

#### Caractéristiques du projet :

Création de 20 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur départemental CREUSALIS.

CREUSALIS est accompagné par RMR Architectes dans le cadre de la construction des nouveaux immeubles.

Visuels réalisés par RMR Architectes :







**Bilan prévisionnel du projet de CREUSALIS :**



**PLAN DE FINANCEMENT**  
(Programme 2024 prévisionnel)

**OPERATION :** Construction de 20 logts avec des locaux commerciaux - GUERET - Îlot Carnot

DE PENSE S		RECETTE S	
<u>Prix de revient :</u>		<u>Moyens financiers:</u>	
- Travaux .....	4 092 900,00 €	- Prêts CDC 40 ans .....	2 619 942,51 €
- Travaux fonciers.....	61 550,00 €	- Prêts CDC Charges foncière .....	164 179,36 €
- Foncier .....	5 597,15 €	- Vente commerces .....	723 600,38 €
- Honoraires MO .....	434 534,47 €	- Sub CD 23 .....	13 650,00 €
- Contrôle technique.....	21 101,24 €	- Sub E tat PLAI .....	13 650,00 €
	- €	- Auto financement .....	647 545,04 €
- Sondage.....	9 515,15 €	- Fond fiche .....	858 000,00 €
- Plan Topo.....	1 231,37 €		
- Convention Sécurité Santé.....	8 395,72 €		
- Assurance D.O.....	26 866,30 €		
- Branchements .....	124 634,00 €		
- Divers .....	124 634,00 €		
- Conduite d'opération.....	103 861,00 €		
- Programmiste et diag.....	25 746,87 €		
<b>TOTAL TTC (TVA à 10%)</b>	<b>5 040 567 €</b>	<b>TOTAL TTC (TVA à 10%)</b>	<b>5 040 567 €</b>

**Besoins en financement / Raison du déficit :**

L'EPFNA a acquis l'ensemble de ces fonciers pour un montant de 429 500 € HT. Les frais de portage s'élèvent à 60 901,88 € HT au 08/10/2025.

L'EPFNA a entrepris la démolition de l'ensemble des bâtiments constituant cet îlot dégradé. Le montant des travaux ainsi que les diagnostics, les honoraires de maitrise d'œuvre, le référé préventif ou le bornage du foncier sont d'un montant de 337 281,22 € HT au 08/10/2025.

⇒ Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de cette opération sont donc de 827 683,10 € HT au 08/10/2025.

Recette sur l'opération : la cession au profit de CREUSALIS a été négocié à un montant de 5 000 € HT en accord avec la ville de Guéret. L'EPFNA a également encaissé des loyers pendant le portage pour un montant total de 16 796,98 € HT. L'EPFNA bénéficie également d'une subvention au titre du Fonds vert pour un montant de 29 100 €.

**Proposition au Conseil d'administration :**

**Il est proposé au Conseil d'administration d'attribuer une minoration sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant de 600 000 € afin de limiter le déficit pour la ville de Guéret dont les finances sont aujourd'hui limitées et de soutenir une opération d'ampleur pour le département de la Creuse.**



**AVENANT N°1 D'INTÉGRATION DE MINORATION À LA  
CONVENTION DE REALISATION N° 23-24-003**

**POUR LE REINVESTISSEMENT DE L'ILOT CARNOT DANS LE CENTRE-VILLE DE  
GUERET**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE GUERET**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Commune de Guéret** dont le siège est situé Esplanade François Mitterrand, 23000 Guéret représentée par son maire, **Madame Marie-Françoise FOURNIER**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **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, 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** » ou « **l'Établissement** » ;

**d'autre part,**

## PRÉAMBULE

La ville de Guéret et l'EPFNA ont conclu le 15 avril 2024 une convention de réalisation pour le réinvestissement de l'îlot Carnot dans le centre-ville de Guéret. Cette convention faisait suite à la scission de la convention n° 23-18-054 signée le 06 juillet 2018 dans le cadre de laquelle l'EPFNA intervenait sur deux opérations pour le compte de la ville.

Dans le cadre de cette nouvelle convention, l'EPF porte deux immeubles objets d'une opération d'ensemble de renouvellement urbain dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville et de l'appel à manifestation d'intérêt "Réinventons nos cœurs de ville". Ces deux immeubles ont été acquis par voie de préemption le 17 avril 2019 pour le premier puis le 10 décembre 2019 pour le second.

Le projet consiste à transformer le quartier en démolissant les bâtiments existants, dégradés et vacants, et de construire un nouvel immeuble à vocation de logements sociaux avec des commerces afin de contribuer à revitaliser le cœur de la ville de Guéret. Avec l'aide d'un accompagnement des services de l'Etat, le bailleur CREUSALIS a accepté de porter cette opération.

Une promesse synallagmatique de vente a déjà été signée avec CREUSALIS en date du 28 novembre 2024. Les travaux de démolition conduit par l'EPFNA se sont terminés en octobre 2025. CREUSALIS envisage de racheter le foncier avant la fin d'année 2025.

La maire de la commune a sollicité auprès de l'EPFNA une minoration foncière afin de diminuer le reste à charge de la collectivité à la suite de la cession du foncier au bailleur départemental. Le présent avenant a pour objet de définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en conseil d'administration de l'EPFNA du 28 novembre 2025.

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

### **ARTICLE 1 : ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIÈRE À LA VILLE DE GUÉRET**

*Cet article vient s'ajouter à la convention de réalisation n°23-24-003.*

#### 2.1 – Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet d'accompagner la ville de Guéret et de conforter la faisabilité financière du projet de la commune à savoir :

- La création de 20 logements locatifs sociaux et d'un rez-de-chaussée commercial en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur départemental CREUSALIS.

#### 2.2 – Montant de la minoration attribuée par le conseil d'administration

Par une délibération n° CA-2025-XXX en date du 28 novembre 2025, le conseil d'administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière sur fonds propre pour une opération de création de logements locatifs sociaux en reconversion d'un îlot bâti dégradé de centre-ville.

Le montant de la minoration attribuée est de 600 000 €.

### 2.3 – Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention s'élèvent à 827 683,10 € HT au 08/10/2025.

Le montant de la minoration foncière attribuée est de 600 000 € soit environ 72 % des dépenses réalisées par l'EPFNA.

Le bailleur CREUSALIS envisage un autofinancement à hauteur de 588 677,31 € HT et de recourir à des prêts bancaires auprès de la caisse des dépôts à hauteur de 2 784 121,87 €.

### 2.4 – Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur le reste à charge dû par la collectivité à la suite de la cession du foncier au bailleur CREUSALIS.

La ville de Guéret s'engage à prendre à sa charge le reste des dépenses calculées, et dans le cadre de la garantie de rachat, en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

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

- Cession du foncier à CREUSALIS en fin d'année 2025 (au plus tard, au 1<sup>er</sup> trimestre 2026) et paiement du solde par la collectivité à l'échéance de la convention soit avant le 31/12/26.

**Les autres dispositions de la convention de réalisation n°23-24-003 demeurent inchangées.**

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La ville de Guéret  
représentée par son maire,

**Marie-Françoise FOURNIER**

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

**Sylvain BRILLET**

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

Annexe 1 : Convention opérationnelle n°23-24-003 et son règlement d'intervention