



**PRÉFÈTE DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS  
N°R75-2022-111**

**PUBLIÉ LE 6 JUILLET 2022**

# Sommaire

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

R75-2022-06-28-00007 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -

Conseil d'Administration du 28 juin 2022 délibérations CA-2022-031 à

CA-2022-050 (151 pages)

Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE  
NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2022-06-28-00007

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine -  
Conseil d'Administration du 28 juin 2022 délibérations  
CA-2022-031 à CA-2022-050

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 031

**Nomination d'un commissaire aux comptes**

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

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

Vu la circulaire annuelle relative à la gestion budgétaire et comptable publique des organismes publics et des opérateurs de l'Etat,

Vu le marché public n° 2021-00035 notifié le 7 mars 2022,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la nomination de M. Jean RIGON, commissaire aux comptes associé agissant au nom et pour le compte de Cifralex domiciliée à 92 avenue Robert Buron 53000 LAVAL, afin de certifier les comptes de l'EPFNA au titre des exercices 2022 à 2024.

La présidente du conseil d'administration, le 28 juin 2022

Laurence ROUËDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Nomination d'un commissaire aux comptes

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est soumis au décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Ce décret est complété annuellement par une circulaire qui stipule dans son chapitre 5, sous-chapitre 2, l'extrait suivant :

#### V. LA QUALITE DES COMPTES DES ORGANISMES PUBLICS

##### 2. AMELIORATION DE LA QUALITE DES COMPTES

###### A) Certification des comptes

*L'amélioration de la qualité des comptes, engagée au sein des organismes depuis maintenant plusieurs exercices peut être, aujourd'hui, renforcée avec la certification des comptes. Une telle démarche constitue, en effet, un levier décisif de qualité financière quand elle est vécue comme une offre de service globale. Au-delà de son objectif premier de régularité, elle permet de remettre à plat les procédures, le rôle des acteurs et de garantir le correct déploiement des dispositifs de maîtrise des risques.*

*Choix stratégiques de l'organisme, la démarche volontaire de certification des comptes s'inscrit dans un cadre pluriannuel, qui peut comprendre, en amont, un audit des comptes. L'acte de nomination d'un commissaire aux comptes (première nomination ou renouvellement) doit respecter les règles de la commande publique ainsi que l'ensemble des textes applicables à la profession des commissaires aux comptes.*

De ce fait, l'EPFNA dont la nomination d'un commissaire aux comptes n'est pas une obligation, a décidé **volontairement** de lancer une consultation fin 2021 pour l'attribution d'un marché portant sur la nomination d'un commissaire aux comptes et d'un suppléant en vue de la certification légale des comptes de l'EPFNA pour les exercices 2022 à 2024.

À la suite du comité achats du 24 janvier 2022, la société Cifralex représentée par M. Jean RIGON, commissaire aux comptes associé, a été retenue pour un montant de 68 100 € pour l'ensemble de sa mission et le marché a été notifié en date du 07 mars 2022.

Une information a été faite au conseil d'administration du 10 mars 2022.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 032

#### Approbation de l'avenant 2 à l'accord relatif au Compte Epargne Temps (CET)

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu l'article 11.4 du règlement du personnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2019- 88 du 26 novembre 2019,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE le projet d'avenant n°2 de l'accord relatif au Compte Epargne Temps de l'EPFNA, annexé à la présente délibération,
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à signer et exécuter l'avenant n°2 au Compte Epargne Temps et tous les documents y afférents après les formalités de dépôt et de publicité conformément à l'article L 2231-6 du code du travail.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### **Rapport de l'ordonnateur concernant le projet d'avenant 2 de l'accord relatif au Compte Epargne Temps (CET) de l'EPFNA**

Un Compte Epargne Temps a pour objet de permettre aux salariés qui le souhaitent d'accumuler des périodes de repos en les capitalisant dans un compte, en vue de bénéficier d'un congé, rémunéré ou de capitaliser une épargne immédiate ou différée, en contrepartie des périodes de congé ou de repos non prises.

De ce fait, un accord Compte Epargne Temps a été signé le 27 septembre 2016 entre le directeur général et la déléguée du personnel titulaire qui est venu en fixer les modalités d'affectation et d'utilisation.

Un avenant n°1 à l'accord Compte Epargne Temps a été signé le 12 décembre 2018 par le directeur général par intérim et les délégués du personnel, il est venu modifier très légèrement l'accord en précisant uniquement que tout salarié en CDI justifiant d'une année de présence consécutive au sein de l'établissement peut ouvrir un Compte Epargne Temps et est venu modifier également le formulaire d'alimentation annuel.

Après plus de quatre ans d'application il est apparu nécessaire de faire des ajustements pour permettre aux salariés de l'établissement d'utiliser le plus facilement possible leur compte épargne temps. Aussi la direction générale a décidé d'engager avec les instances représentatives du personnel dans un groupe de travail dédié une négociation en vue d'aboutir à un nouvel avenant à notre Compte Epargne Temps (CET).

Un bilan a été partagé entre les membres, il en ressort les points suivants :

- Dispositions actuelles du Compte Epargne Temps très limitées et peu utilisées,
- Répondre aux diverses sollicitations des salariés,
- Améliorer les conditions d'affectation et d'utilisation du CET (plus de possibilités, plus de souplesse...),
- Améliorer le pouvoir d'achat des salariés du fait de la forte hausse de l'inflation.

C'est dans ces conditions que conformément aux dispositions légales, et en l'absence de délégué syndical, la direction générale a informé les membres du Comité Social et Economique (CSE) au cours de la réunion du 22 mars 2022 de son souhait d'engager des négociations sur cette thématique.

Les parties ont alors débuté la refonte de l'accord sous la forme d'un avenant n°2, plusieurs réunions se sont tenues avec le groupe de travail.

Le présent avenant est conclu dans le cadre des articles L.3151-1 et suivants du Code du travail a pour objet de modifier certaines dispositions de l'accord compte épargne temps en vigueur au sein de notre établissement.

#### **Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

**PROJET**

**AVENANT 2 : ACCORD COLLECTIF SUR  
LE COMPTE EPARGNE-TEMPS (CET)**

**L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008, modifiée par le décret n°2014-1730 du 29 décembre 2014 et modifié par le décret 2017-837 du 05 mai 2017, situé 107 boulevard du Grand Cerf à Poitiers, ci-dessous dénommé EPFNA, représenté par son Directeur général **Monsieur Sylvain BRILLET**, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés,

Il a été convenu ce qui suit :

**PREAMBULE**

Le présent avenant conclu dans le cadre des articles L.3151-1 et suivants du Code du travail a pour objet de modifier certaines dispositions de l'accord compte épargne temps en vigueur (ci-après dénommé CET) au sein de l'EPFNA.

Le Compte Epargne Temps a pour objet de permettre aux salariés qui le souhaitent d'accumuler des périodes de repos en les capitalisant dans un compte, en vue de bénéficier d'un congé, rémunéré ou de capitaliser une épargne immédiate ou différée, en contrepartie des périodes de congé ou de repos non prises.

Le CET répond à la volonté de la Direction Générale et des membres du CSE afin d'améliorer les conditions d'affectation et d'utilisation du CET.

C'est dans ces conditions que conformément aux dispositions légales, et en l'absence de délégué syndical, la Direction a informé les membres du Comité Social et Economique au cours de la réunion du 22 mars 2022, de son souhait d'engager des négociations sur cette thématique.

Les parties ont alors débuté la refonte du présent avenant. Plusieurs réunions se sont tenues.

En conséquence de quoi les articles de l'accord initial et de l'avenant 1 sont annulés et remplacés comme suit :

**ARTICLE 1 – OBJET**

Le compte épargne-temps permet au salarié d'accumuler des droits à congé rémunéré ou de bénéficier d'une rémunération, immédiate ou différée, en contrepartie des périodes de congé ou de repos non pris ou des sommes qu'il y a affectées. (Article L3151-2 du code du travail).

## ARTICLE 2 – SALARIES BENEFICIAIRES

Tout salarié peut ouvrir un Compte Epargne Temps (CET), quel que soit la nature de son contrat ou de son ancienneté.

## ARTICLE 3 – OUVERTURE ET TENUE DE COMPTE

L'ouverture d'un compte et son alimentation relève de l'initiative exclusive du salarié.

Le compte épargne temps est ouvert lors de la première affectation d'éléments par le salarié.

## ARTICLE 4 – DROITS AFFECTES

Les salariés peuvent alimenter en temps ou monétairement leur CET dans les conditions et limites fixées ci-dessous :

- la 5<sup>ème</sup> semaine de congés payés, soit 5 jours ouvrés par an ;
- les jours de fractionnement, soit jusqu'à 2 jours ouvrés par an ;
- des jours de repos liés à la réduction du temps de travail (JRTT) acquis dans la limite de 10 jours par an ;
- des heures supplémentaires ou complémentaires acquises dans l'année ;
- de rémunérations diverses telles que la prime d'intéressement (sous réserve de modification du dit accord), prime exceptionnelle, conventionnelle... ;
- de la somme disponible sur le Plan d'Épargne Interentreprise (PEI) au terme de leur période d'indisponibilité ;
- du PERCO (Plan Epargne pour la Retraite Collective) sous réserve d'un accord.

## ARTICLE 5 – MODALITE D'AFFECTATION

Le salarié qui décide d'alimenter son CET en fait la demande écrite au service des ressources humaines via le formulaire en vigueur, entre le 1<sup>er</sup> décembre de l'année N et le 15 janvier de l'année N+1 en indiquant les éléments susceptibles d'alimenter le compte et leur nature. Ce dernier sera soumis à la validation du Directeur des Ressources Humaines.

Pour assurer le suivi des heures supplémentaires ou complémentaires à placer sur le CET, le salarié peut en faire la demande chaque mois via le formulaire dédié en vigueur. Elles seront comptabilisées en fin d'année.

Les salariés peuvent consulter le solde de leurs jours comptabilisés sur le CET sur leur espace personnel du logiciel SIRH ou par le biais du service des ressources humaines.

## ARTICLE 6 – CONDITION D'UTILISATION

### 6-1. Nature des congés

Le compte épargne-temps est utilisé à l'initiative du salarié pour indemniser en tout ou partie un congé ou bénéficiaire de jours concernant des périodes non rémunérées mentionnées ci-dessous :

- Congé parental d'éducation,
- Congé sabbatique,
- Congé pour création ou reprise d'entreprise,
- Congé pour enfant malade ou gravement malade,
- Congé de solidarité internationale,
- Congé pour convenance personnelle,
- Congés sans solde,
- Congés pour accident ou maladie du titulaire du CET, d'un enfant, de parents proches et personnes proches,
- Des heures ou jours non travaillés lorsque le salarié décide de passer à temps partiel avant un départ en retraite,
- Dons de jour de repos à un salarié pour enfant malade ou parent proche ou une personne proche,
- Cessation progressive ou totale d'activité en favorisant un départ anticipé à la retraite du salarié,
- Formations effectuées en dehors du temps de travail (par journée complète de 7 heures),
- Des jours pour les salariés ayant un enfant de moins de 3 ans.

## **6-2. Prise de jours de congés**

Les éléments placés sur le CET peuvent être utilisés sous forme de congés.

Pour cela, le salarié doit adresser une demande écrite auprès de la direction des ressources humaines au minimum 30 jours avant le début du congé envisagé (sauf cas de force majeure ou cas particulier) en précisant le nombre de jours à utiliser et le motif d'utilisation (cf article 6.1).

La direction des ressources humaines apportera une réponse dans les 15 jours suivant la réception de la demande écrite. Elle se réserve néanmoins le droit de différer de 2 mois maximum la date du départ en congé.

## **6.3 Rémunération du congé**

Les éléments placés sur le CET peuvent être utilisés sous forme monétaire.

La 5ème semaine de congés payés peut être affectée au CET mais seulement pour être utilisée sous la forme d'un congé.

Un accord ne peut pas autoriser un salarié à monétiser les droits affectés au CET au titre de la 5ème semaine des congés payés. La monétarisation n'est autorisée que pour les droits correspondant à des jours excédant la durée légale de 30 jours ouvrables (article L.3151-3 du code du travail).

Une demande écrite doit être adressée au service des ressources humaines qui apportera une réponse sous un délai de 15 jours.

La rémunération du congé est calculée selon les modalités suivantes :

- Lors de la prise du congé, le salarié sera indemnisé sur la base du salaire (salaire de base) au moment de son départ en congé, dans la limite du nombre de jours inscrits à son compte ;

- Les versements seront effectués aux échéances normales de paie (sauf en cas de situation d'urgence) et seront soumis aux cotisations sociales en vigueur ;
- Si la durée totale du congé demandé et accepté est supérieure au nombre de jours capitalisés, l'indemnisation pourra être lissée à la demande du salarié sur toute la durée de l'absence de façon à assurer au salarié une indemnisation mensuelle calculée sur la base d'un pourcentage du salaire réel au moment du départ en congé.

#### **6.4 Plafond des droits inscrits**

Les droits épargnés sur le CET ne pourront pas dépasser le plafond maximum en vigueur garanti par l'Association pour la garantie des salaires (AGS) dans les conditions de l'article L. 3253-8 du Code du travail.

Par conséquent, lorsque le plafond sera atteint, le salarié ne pourra plus alimenter son compte.

#### **ARTICLE 7 – RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL**

En cas de rupture du contrat de travail à l'initiative du salarié ou de l'employeur avant l'utilisation du CET, le salarié percevra une indemnité compensatrice correspondant à la conversion monétaire de l'ensemble des droits acquis, après déduction des cotisations sociales.

En cas de rupture du contrat de travail suivi d'une embauche chez un nouvel employeur, les droits capitalisés pourront être transférés au nouvel employeur par accord écrit des trois parties.

À défaut de stipulations conventionnelles relatives au transfert, le salarié peut en application de l'article L.3153-2 du Code du travail :

- percevoir, en cas de rupture du contrat de travail, une indemnité correspondant à la conversion monétaire de l'ensemble des droits acquis ;

- demander, en accord avec l'employeur, la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations de l'ensemble des droits acquis, convertis en unités monétaires.

Lorsqu'un salarié demande, en accord avec son employeur, la consignation de l'ensemble des droits acquis sur son compte épargne-temps, convertis en unités monétaires, les sommes sont transférées par ce dernier à la Caisse des dépôts et consignations. Le transfert est accompagné de la demande écrite du salarié et d'une déclaration de consignation renseignée par l'employeur. Le récépissé de la déclaration de consignation, qui fait foi du dépôt des fonds, est remis par la Caisse des dépôts et consignations à l'employeur, qui en informe son salarié.

Après le transfert, la gestion du compte s'effectuera conformément aux règles prévues par l'accord collectif applicable dans la nouvelle entreprise.

En cas de décès du salarié, le capital du compte épargne temps sera versé à ses ayants droits, au même titre que des arriérés de salaires ou encore des droits à repos compensateur.

#### **ARTICLE 8 – RENONCIATION INDIVIDUELLE A L'UTILISATION DU COMPTE**

En l'absence de rupture du contrat de travail, le salarié pourra renoncer à utiliser son compte et demander à percevoir une indemnité compensatrice (hors 5<sup>ème</sup> semaine de congés payés), sous réserve d'avertir la direction générale par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge au moins 3 mois avant la fermeture du CET.

Il percevra alors une indemnité compensatrice d'un montant correspondant aux droits acquis dans le cadre du compte, après déduction des cotisations sociales.

Il ne pourra pas en ouvrir un nouveau avant une année complète à compter de la date de demande de fermeture.

#### **ARTICLE 9 – DUREE DE L'ACCORD ET REVISION**

Le présent avenant à l'accord est conclu pour une durée indéterminée. Il s'appliquera à compter de sa date de signature.

Il fera l'objet des formalités de dépôt et de publicité conformément à l'article L.2231-6 du Code du travail.

Chaque partie signataire pourra demander la révision de tout ou partie du présent avenant à l'accord, sous réserve d'adresser une demande écrite motivée à l'autre partie.

En cas de difficultés d'application du compte épargne-temps, les parties signataires se réuniront à l'initiative de la partie la plus diligente afin d'examiner les aménagements à apporter.

**Fait à POITIERS, le**

**Pour le CSE**

**Pour l'EPFNA  
Le Directeur général  
Monsieur Sylvain BRILLET**

COMPTE EPARGNE TEMPS – ANNEE 20XX

FORMULAIRE D'ALIMENTATION ANNUEL

A retourner au service RH

NOM :

PRENOM :

Nombre de jours épargnés au titre de l'année 20XX *				
Congés payés (Max 5)	RTT (Max 10)	Jours de fractionnement (Max 2)	Heures supplémentaires (en heures)	TOTAL

Montants transférés au titre de l'année 20XX *				
Primes d'intéressement	Primes exceptionnelles	Primes conventionnelles	Autres	TOTAL

Date et signature du salarié :

Date et validation du service RH,  
Pour accord sur le reliquat déclaré :

Solde total du CET au 31/12/20XX :

Jours :

Montants :

\*Voir accord en vigueur

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 033

**Projet d'extension du périmètre de l'Établissement public foncier local Agen-Garonne et impact sur 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE de d'information du directeur général ;
- DEMANDE au directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine de préparer, pour une prochaine séance du conseil, un rapport précisant les modalités de transition avec l'EPFL Agen-Garonne, en accord avec les communes concernées, dans le cas où l'EPFNA serait amené à se retirer du territoire de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres.

La présidente du conseil d'administration, le 28 juin 2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1 JUIN 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Projet d'extension du périmètre de l'Établissement public foncier local Agen-Garonne et impact sur l'EPFNA

#### **La communauté d'Agglomération d'Agen et de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres ont fusionné au 1er janvier 2022**

Par arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2021, monsieur le Préfet de Lot-et-Garonne a acté la fusion de la communauté d'Agglomération d'Agen et de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres.

L'EPFL d'Agen Garonne est compétent sur le territoire de l'Agglomération d'Agen avant fusion.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) est compétent sur les communes de l'ancienne communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres depuis la modification en 2017 du décret n° 2008-645 du 30 juin 2008.

Cette fusion, devenue effective au 1<sup>er</sup> janvier 2022, rend cohérent la planification du territoire avec un périmètre identique au SCoT du Pays de l'Agenais et un PLU intercommunal qui aura vocation à couvrir l'intégralité des 44 communes de l'Agglomération d'Agen à horizon 2025.

#### **L'EPFL d'Agen Garonne a fait part à l'EPFNA de sa volonté d'être compétent sur l'ensemble de l'Agglomération d'Agen issu de la fusion.**

L'article L 324-2-1 C du code de l'urbanisme modifié récemment par la loi « 3DS » du 21 février 2022 dispose que :

1/ L'établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion est membre de plein droit de l'établissement du public foncier local, à titre transitoire, pour la partie de son territoire correspondant à l'établissement ou aux établissements publics de coopération intercommunale qui en étaient membres.

2/ l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale se prononce, dans un délai de six mois, sur son adhésion à l'établissement public foncier local.

3/ Le représentant de l'Etat dans la région arrête le nouveau périmètre de l'établissement public foncier local au vu de ces délibérations.

Nous avons été informés que l'Agglomération d'Agen délibère le 23 juin en conseil communautaire, en vue d'adhérer à l'EPFL Agen-Garonne sur la totalité de son nouveau périmètre.

Mme la préfète de région arrêtera le périmètre de l'EPFL Agen Garonne d'ici la fin de l'année après avoir recueilli l'avis du CRHH.

L'extension de l'EPF local n'est pas conditionnée à un retrait de l'EPFNA sur le territoire de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres

#### **Le retrait de l'EPFNA du territoire de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres nécessite une modification du décret de création pris en Conseil d'Etat, procédure dont l'EPFNA ne maîtrise pas les délais.**

En application de l'article L 321-2 du Code de l'Urbanisme, toute modification du périmètre d'action de l'EPFNA doit se faire par une modification du décret de création pris en Conseil d'Etat, procédure dont l'EPFNA ne maîtrise pas les délais.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

D'autre part nous devons anticiper ensemble les modalités pratiques de gestion de la période transitoire courant à partir du moment où Mme la Préfète de Région aura arrêté le nouveau périmètre de l'EPFL et la modification du décret de création de l'EPFNA, à savoir :

1/ le devenir de la seule acquisition réalisée sur la commune de Saint-Maurin : Immeuble d'une surface parcellaire de 270m<sup>2</sup> situé rue principale pour un montant de 75 000 € plus frais, dont le portage court jusqu'en 2024 ;  
2/ le devenir des conventions signées mais qui n'ont donné lieu à aucune exécution.

A titre d'information, l'EPFNA perçoit une fiscalité TSE estimée à 10 000 € par an sur le territoire de la CdC PAPS. L'EPFL Agen Garonne ne lève pas la TSE.

Des échanges ont lieu entre l'EPFL et l'EPFNA pour trouver les meilleures solutions de transitions en lien avec les communes concernées.

De plus la modification du décret de création sera l'occasion de toiletter les modalités d'organisation des réunions du conseil d'administration en visio-conférence.

Il est proposé au Conseil d'Administration de :

Prendre acte de l'information du directeur général

Demande au directeur général de préparer pour une prochaine séance du conseil, un rapport précisant les modalités de transitions avec l'EPFL et en accord avec les communes concernées dans le cas où l'EPFNA serait amené à se retirer du territoire de la communauté de communes Portes d'Aquitaine en Pays de Serres,

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

Séance du 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 034

Etat d'avancement du PPI 2023-2027

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND acte du projet du sommaire du PPI 2023-2027
- PREND acte des axes d'intervention du PPI 2023-2027

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

Etat d'avancement du PPI

### I. Présentation du sommaire

Trois grandes parties composent le PPI 2023-2027. Chaque partie est composée de sections et de sous-sections. Le sommaire présente également brièvement le contenu des sous-sections.

Plus précisément, la première partie, « L'EPFNA, expert et acteur du foncier au service des territoires », renseigne sur le contexte d'intervention de l'Établissement ; où et comment intervient-il et dans quel but. Une première section dresse ainsi les caractéristiques du territoire d'intervention, en souligne les enjeux et décrit le cadre réglementaire ainsi que les axes d'intervention de l'Établissement. Les actions et ambitions de l'EPFNA en faveur du développement durable sont ensuite présentées.

La seconde partie fait le lien avec le précédent PPI. Intitulée « Vers un quatrième PPI », elle restitue dans un premier temps le bilan de la période 2018-2022 puis présente les modalités et enjeux de l'élaboration du présent document. Des éléments portant sur les modalités d'intervention et les ressources de l'établissement viennent conclure cette dernière section en explicitant les méthodes et modes d'actions de l'EPFNA qui participeront de l'atteinte des objectifs fixés pour les cinq futures années.

Ainsi, il est proposé aux membres du conseil d'administration de valider le contenu et l'organisation du sommaire ci-dessous :

### ***PARTIE 1 – L'EPFNA, expert et acteur du foncier au service des territoires***

#### **I. L'EPFNA, un outil pour des collectivités aux caractéristiques et enjeux variés**

##### **A. La Nouvelle-Aquitaine et son foncier, terrain d'action de l'EPFNA**

- 1) Etat des lieux de la démographie en Nouvelle-Aquitaine
- 2) Le logement et le foncier en Nouvelle-Aquitaine
- 3) Profil socio-économique du territoire néo-aquitain

##### **B. Un contexte d'intervention lié à des enjeux et besoins**

- 1) Intervenir en faveur de l'habitat
- 2) Appuyer la redynamisation des territoires en perte de vitesse
- 3) Limiter les risques naturels et technologiques

##### **C. Une intervention qui tient compte des documents cadres et de planification**

- 1) Une action foncière guidée par les projets des territoires : SRADDET, SCOT et PLU(i)
- 2) Les politiques de l'habitat et du logement : PLH, délégation des aides à la pierre

##### **D. Une intervention qui s'insère dans les politiques publiques**

- 1) Une contribution aux politiques publiques du logement
- 2) La contribution de l'EPFNA à la dynamisation des territoires
- 3) Une contribution aux politiques publiques durables

## II. L'EPFNA : un opérateur de la transition écologique des territoires

### Chapeau introductif :

- Encadré sur le 6<sup>ème</sup> rapport du GIEC et les conséquences du changement climatique
- L'EPFNA et les objectifs de développement durable

### A. Construire un territoire durable : la recherche d'un impact vertueux sur le territoire

- 1) Une meilleure connaissance du territoire comme prérequis à la lutte contre l'étalement urbain
- 2) La densification répond à des enjeux écologiques mais également sociaux et économiques
- 3) Guider et accompagner les territoires vers une démarche durable

### B. Des interventions qui répondent aux enjeux de durabilité et de la transition écologique :

- 1) Valoriser le patrimoine par l'urbanisme transitoire
- 2) Les travaux : s'engager dans des démarches et pratiques durables

## **PARTIE 2 – Vers un quatrième PPI**

### I. Bilan du PPI 2018-2022

#### A. Rappel des axes stratégiques d'intervention du PPI 2018-2022

#### B. Bilan général portant sur les 10 départements d'intervention

- 1) Montée en puissance des acquisitions, des cessions
- 2) Données relatives aux conventions, opérations, etc.

#### C. Bref bilan quantitatif et qualitatif par département

- 1) Département x : données chiffrées et exemples emblématiques (illustrations)
- 2) Département y : *idem*
- 3) ....

### II. Une élaboration collective du PPI 2023-2027

#### A. Consultation et amélioration des connaissances et des besoins des territoires

- 1) Une volonté d'associer les territoires à la construction du nouveau PPI
- 2) 10 départements, 5 réunions, 1 format : échanger avec les acteurs des territoires

#### B. Retour sur les moments d'écoute et de dialogue

- 1) Une initiative appréciée (données quantitatives et qualitatives sur les participations)
- 2) Des échanges féconds révélateurs du rôle structurant de l'EPFNA
- 3) Les territoires sollicitent l'Etablissement sur les enjeux clés de l'aménagement de demain

#### C. Une méthodologie qui associe les collaborateurs et les administrateurs de l'Etablissement

- 1) Le PPI : ligne d'action quotidienne pour les cinq prochaines années
- 2) L'organisation de temps dédiés à l'expression et à la participation

### III. Les modalités d'intervention (selon la version du Règlement d'intervention connue au moment de l'approbation du PPI)

#### A. Les principales étapes d'intervention

#### B. Les types de conventions dans le RI en vigueur

#### C. Les modalités de travaux

#### D. Les modalités de cessions

#### E. Minorations et gestion locative

#### F. Les durées de portage

## G. La promotion des démarches innovantes

### IV. Les ressources de l'EPFNA

#### A. Les perspectives financières pluriannuelles

- 1) Ressources et fonctionnements
- 2) Les engagements pluriannuels d'intervention : la maquette financière

#### B. Les partenariats de l'EPFNA

- 1) Les partenaires institutionnels
- 2) Les partenaires locaux

## PARTIE 3 - ANNEXES

### Annexe 1 – Glossaire

#### II. Axes d'intervention retravaillés

Lors du bureau du 12 mai dernier, le directeur général a présenté une proposition d'axes d'intervention pour les cinq prochaines années. Plusieurs éléments avaient alors été relevés dont l'absence des notions de centre-bourg et de centre-ville, ADN de l'EPFNA. Les membres du bureau ont exprimé leur souhait d'inscrire, dans la stratégie de l'EPFNA et de manière lisible, l'intervention en centre-bourg et centre-ville par son caractère historique et fondamental.

Il est ainsi proposé aux membres du conseil d'administration de prendre acte des axes d'intervention retravaillés ci-dessous :

2- Habitat	3-Développement des activités et services	4-Protection risques technologiques et naturels	5-Préservation des espaces naturels et agricoles	6-Autres interventions
2.1-Habitat - offre nouvelle en densification	3.1-Dev -offre nouvelle en densification	4.1-Risques -PPRT		6.1-Réserves foncières d'intérêt général
2.2-Habitat - offre nouvelle en transformation et reconversion de friches	3.2-Dev -portage temporaire d'actifs économiques	4.2-Risques-PPRN		6.2-Autres
2.3-Habitat – centre-bourg, centre-ville	3.3-Dev - centre-bourg, centre-ville	4.3-Recul du trait de côte		
2.4-Habitat – offre nouvelle en extension	3.4-Dev -offre nouvelle en extension			

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 035

#### Information du directeur général sur la démarche développement durable et RSE de 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE et VALIDE la poursuite de la démarche RSE engagée par l'établissement ;

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

www.epfna.fr

# Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

### Information du directeur général sur la démarche développement durable et RSE de l'EPFNA

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), établissement public de l'Etat, est un expert de la question foncière et a une action quotidienne essentielle pour accompagner les grandes politiques nationales d'aménagement et de cohésion des territoires.

Pour répondre aux attentes croissantes des Français en la matière, l'EPFNA doit être précurseur par son action au service de l'aménagement durable du territoire en étant exemplaire et vertueux dans l'exercice de ses missions au service de politiques publiques comme la production de logements locatifs sociaux, la lutte contre l'étalement urbain ou la préservation de la biodiversité.

Nous nous devons d'être innovants aux côtés des collectivités territoriales pour accélérer la transition écologique en renforçant notre expertise et en capitalisant nos expériences.

Nous avons ainsi en 2021 officialisé notre engagement en faveur d'un développement durable en adhérant au Club Développement Durable des Établissements Publics et Entreprises publiques par la **signature de la charte développement durable** des établissements publics et entreprises publiques.

Pour rappel, cette charte nous engage à :

- Mener une réflexion stratégique de développement durable permettant d'identifier ses propres enjeux, de les partager et de définir ses objectifs dans le champ de ses compétences spécifiques ;
- Traduire cette réflexion dans sa vision, ses projets, son management et sa façon de rendre compte, en impliquant le personnel et les différentes parties prenantes et intéressées ;
- Élaborer un document stratégique de développement durable, reprenant ces engagements et diffusé largement à l'interne comme à l'externe ;
- Élaborer et piloter, dans le cadre de son document stratégique, un plan d'actions permettant d'intégrer les principes de gouvernance et de mise en œuvre définis par le club

L'établissement, bénéficie par ailleurs de précieux partages d'expériences et de bonnes pratiques pour enrichir la stratégie développement durable et l'engagement de l'Établissement notamment dans le cadre de la démarche "Services publics écoresponsables" (circulaire du 25 février 2020) avec l'obligation de communiquer pour la première fois cette année, notre bilan annuel des indicateurs SPE 2021.

Sur 2021, **l'accent de la stratégie RSE a été mis sur la sensibilisation** des collaborateurs aux multiples enjeux du développement durable dans le but de créer une culture RSE au sein de l'établissement et de les aider à monter en compétences sur ces domaines.

Ainsi, plusieurs actions et événements ont été organisés au fil de l'année tels que les quatre **ateliers fresque du climat** la semaine du 20 septembre qui ont été labellisés France en Transition. Près de 65% des collaborateurs de l'EPFNA ont participé. Ces beaux moments d'échanges et de partages ont été l'occasion de récolter les retours et attentes des participants sur les actions qui devraient être mises en œuvre.

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

La sensibilisation est également passée par l'envoi aux collaborateurs de **mails réguliers** sur différentes thématiques comme l'eau, la rénovation énergétique, la gestion des déchets, la biodiversité...ainsi que par la diffusion d'une rubrique RSE dans toutes **nos lettres d'infos** interne.

Afin que chacun comprenne le vocabulaire de la RSE, nous avons aussi établis un **glossaire RSE** en avril 2021 qui a ensuite été intégré au glossaire de l'établissement.

Pour compléter l'engagement de la politique RSE et l'officialiser, **une communication officielle** via une vidéo a été réalisée au mois de juin 2021 et diffusée sur nos différents supports numériques (site internet, réseaux sociaux).

La **gestion des déchets**, thème facilement appropriable par les collaborateurs, a fait l'objet de **plusieurs** animations ouvertes à tous et labellisées par l'ADEME avec l'organisation de journées de sensibilisation dédiées à ce thème lors de la semaine européenne de la réduction déchet qui s'est tenue du 20 au 28 novembre (ateliers Qualite de Vie Travail Tawashi, quiz, projection de films).

L'établissement a **progressé en matière d'économie circulaire** à la fois en interne avec la multiplication des points de collecte de déchets, le recyclage des mégots et des masques chirurgicaux (par Plaxtil, une entreprise de l'économie sociale et solidaire (ESS) basée à Châtelleraut), mais également sur nos chantiers avec la volonté des collaborateurs d'intégrer des clauses environnementales de réemploi et ou revalorisation à l'image du chantier de Chauvigny.

Le progrès sur ce domaine s'intègre dans le plan d'action engagé dans le cadre des 50 maîtres d'ouvrage exemplaires avec la démarche et l'accompagnement de Démoclès.

Dans le cadre de **sa politique d'achats écoresponsables**, l'EPFNA a réalisé 2 390 heures d'insertion en 2021 grâce à l'introduction de clauses d'insertion dans les marchés publics et en réservant également pour la 1ère fois le marché de prestation de ménage de nos bureaux à une structure d'insertion. En effet, celui-ci a été passé dans le cadre **d'un marché réservé à des structures d'insertion** par l'activité économique, conformément à l'article L. 2113-13 du code de la commande publique, avec l'appui de la chargée de mission – facilitatrice des clauses sociales du PLIE (programme local pour l'insertion et l'emploi) de Grand Poitiers.

S'est tenu en juin 2021, le 1er comité environnemental organisé par notre propriétaire dans le cadre du Décret Tertiaire qui impose aux entreprises de réaliser des économies d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire de plus de 1000 m<sup>2</sup> (- 40 % de consommation annuelles d'ici 2030). Ce comité a établi un état des lieux et un plan d'action dans lequel, en tant qu'utilisateur nous nous inscrivons pleinement et où nous avons déjà entrepris des actions pour **réduire notre impact dans le fonctionnement quotidien des locaux** : installation de système éco-responsable (mousseurs, relamping), modification progressive de nos contrats fournisseur d'énergie avec désormais une énergie 100% renouvelable à partir du 24 juin 2022.

---

Au premier semestre 2022, la volonté de la direction s'est orientée vers la structuration de la démarche RSE. **Un travail de fond a été effectué** notamment sur les valeurs de l'EPFNA, socle d'une démarche RSE et se poursuivra au cours de l'année avec l'analyse des attentes de nos parties prenantes.

Dans cette logique, **tous les collaborateurs ont participé à un point RSE pédagogique** afin qu'ils s'approprient et participent à la structuration de la démarche.

Cet exercice ainsi que les différents moments organisés en ce début d'année comme les ateliers Shiatsu/bien-être avec la participation de notre CSE, ou le moment dédié aux Femmes de l'EPFNA lors de la journée internationale des droits des femmes participent à l'amélioration de la cohésion au sein de l'entreprise.

2022 sera ainsi marqué par :

- l'établissement de notre **premier rapport RSE**.

Dans ce dernier, vous y trouverez toutes les informations concernant nos enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance interne, sur nos opérations et avec nos partenaires. Nous permettant de suivre des données objectives et chiffrées afin d'engager un processus d'amélioration continue de nos pratiques.

- la réalisation **un bilan carbone complet** (Scope 1,2 et 3).

L'article 244 de la loi de finances de 2021 rend dorénavant obligatoire la réalisation d'un Bilan GES, appelé BEGES réglementaire, pour les établissements publics de plus de 50 salariés. N'intégrant pas les émissions de gaz à effet de serre (GES) indirectes qui représentent bien souvent 80% de l'empreinte carbone, **l'EPFNA a fait le choix d'aller plus loin en réalisant une analyse complète** comprenant également ces émissions indirectes que l'on définit comme le scope 3. Ce bilan carbone nous permettra de mieux comprendre ou sont nos leviers d'actions en vue de réduire significativement nos émissions de GES.

- la mise en place d'un **plan mobilité durable**.

Un premier diagnostic interne a été réalisé et révèle l'impact en termes d'émissions de Gaz à effet de serre de nos moyens de transport. Lancé en mai avec notre **participation au défi « mai à vélo »**, ce plan mobilité a pour but d'optimiser nos moyens de déplacement pour réduire nos coûts et notre impact. Actuellement, des échanges sont menés avec l'agglomération de Poitiers en charge des mobilités du territoire pour la mise en place de ce plan d'action.

Pour ce faire, nous avons d'ailleurs **adhéré en mars 2022 à l'association Bilan Carbone**, référence en la matière, afin d'accéder au logiciel de comptabilité de gaz à effet de serre et d'aide technique dans la réalisation de cette analyse nécessitant rigueur et minutie.

- la poursuite de la **sensibilisation des collaborateurs** avec l'organisation de quiz, Ateliers Fresques de la Ville, ateliers Qualité de Vie au Travail et de support présentant en autres les Services Publics Ecoresponsables, le numérique responsable et les achats durables.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 036

#### Annulation de minorations sur fonds propres, concernant la commune Cognac (16), ancien hôpital

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

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,

VALIDE l'annulation des minorations travaux attribuées dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-14-003 conclue entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA d'un montant total de 3 M€ HT :

- délibération n° CA 2015-100 du 15/12/2015, minoration travaux de 1,7 M€,
- délibération n° CA 2016-56 du 27/09/2016, minoration travaux de 0,3 M€,
- délibération n° CA 2017-09 du 28/02/2017, minoration travaux de 0,5 M€,
- délibération n° CA 2018-35 du 7/03/2018, minoration travaux de 0,5 M€.

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Annulation de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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 minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### **2. Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

Les minoration 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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 minoration sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### **3. Annulation de minorations sur fonds propres**

#### **❖ *Cognac (16) – Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – Convention n° CCA 16-14-003***

L'EPFNA a acquis l'ancien hôpital de Cognac pour un montant de 2 495 000 € et y a réalisé des travaux de démolition, désamiantage et clos-couvert pour un montant total de 4 197 303 €.

Plusieurs minorations sur fonds propres, d'un montant total de 3 M€ HT, ont été attribuées par quatre délibérations, afin de permettre la réalisation d'un projet de 250 logements (dont 80 pour un FJT) et plusieurs équipements publics :

- délibération n° CA 2015-100 du 15/12/2015, minoration travaux de 1,7 M€,
- délibération n° CA 2016-56 du 27/09/2016, minoration travaux de 0,3 M€,
- délibération n° CA 2017-09 du 28/02/2017, minoration travaux de 0,5 M€,
- délibération n° CA 2018-35 du 7/03/2018, minoration travaux de 0,5 M€.

Le projet de la collectivité a évolué vers la création d'équipements publics et du foyer de jeunes travailleurs, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration attribuée sur cette opération.**

#### **❖ *Cognac (16) – Diocèse - Convention n° CCA 16-14-004***

En 2017, l'EPFNA a fait l'acquisition pour 310 000 € HT d'une vaste demeure donnant sur l'artère commerçante principale du centre-ville et appartenant à l'association diocésaine de Cognac, dans l'optique d'un projet permettant la création d'un cinéma d'art et d'essai. Par délibération n° CA-2018-132 du 25/09/2018, une minoration foncière de 310 000 € HT et une minoration travaux de 110 000 € HT ont été attribuées.

Après une consultation d'opérateurs lancée début 2019 mais qui s'est révélée infructueuse, le projet a évolué vers la réalisation de logements et d'une cellule commerciale. **Il est proposé au Conseil d'administration d'annuler les minorations attribuées sur cette opération.**

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022-037

**Annulation de minorations sur fonds propres, concernant la commune de Cognac (16), Diocèse**

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

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,

VALIDE l'annulation de la minoration foncière d'un montant de 310 000 € HT et la minoration travaux d'un montant de 110 000 € HT attribuées par la délibération n° CA-2018-132 du 25/09/2018 dans le cadre de la convention opérationnelle n° 16-14-004 conclue entre la commune de Cognac (16) et l'EPFNA.

Transmis à la préfecture de région le 29/06/2022 La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Réceptionné à la préfecture de région le 1<sup>er</sup> JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région

Bordeaux, le 1<sup>er</sup> JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Annulation de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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 minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### **2. Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

Les minoration 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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 minoration sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### **3. Annulation de minorations sur fonds propres**

#### **❖ *Cognac (16) – Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – Convention n° CCA 16-14-003***

L'EPFNA a acquis l'ancien hôpital de Cognac pour un montant de 2 495 000 € et y a réalisé des travaux de démolition, désamiantage et clos-couvert pour un montant total de 4 197 303 €.

Plusieurs minorations sur fonds propres, d'un montant total de 3 M€ HT, ont été attribuées par quatre délibérations, afin de permettre la réalisation d'un projet de 250 logements (dont 80 pour un FJT) et plusieurs équipements publics :

- délibération n° CA 2015-100 du 15/12/2015, minoration travaux de 1,7 M€,
- délibération n° CA 2016-56 du 27/09/2016, minoration travaux de 0,3 M€,
- délibération n° CA 2017-09 du 28/02/2017, minoration travaux de 0,5 M€,
- délibération n° CA 2018-35 du 7/03/2018, minoration travaux de 0,5 M€.

Le projet de la collectivité a évolué vers la création d'équipements publics et du foyer de jeunes travailleurs, **il est proposé au Conseil d'administration d'annuler la minoration attribuée sur cette opération.**

#### **❖ *Cognac (16) – Diocèse - Convention n° CCA 16-14-004***

En 2017, l'EPFNA a fait l'acquisition pour 310 000 € HT d'une vaste demeure donnant sur l'artère commerçante principale du centre-ville et appartenant à l'association diocésaine de Cognac, dans l'optique d'un projet permettant la création d'un cinéma d'art et d'essai. Par délibération n° CA-2018-132 du 25/09/2018, une minoration foncière de 310 000 € HT et une minoration travaux de 110 000 € HT ont été attribuées.

Après une consultation d'opérateurs lancée début 2019 mais qui s'est révélée infructueuse, le projet a évolué vers la réalisation de logements et d'une cellule commerciale. **Il est proposé au Conseil d'administration d'annuler les minorations attribuées sur cette opération.**

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 038

#### Attribution minoration - Convention de projet n°CP 16 14 003 site Ancien Hôpital entre la commune de Cognac 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 3 000 000 € HT, dans le cadre de la convention de projet n° CP 16 14 003 site Ancien Hôpital entre la commune de Cognac et l'EPFNA ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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.

##### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un îlot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière

### Projet : Requalification de l'ancien hôpital – Commune de Cognac (16)

Convention - opération : 16-14-003

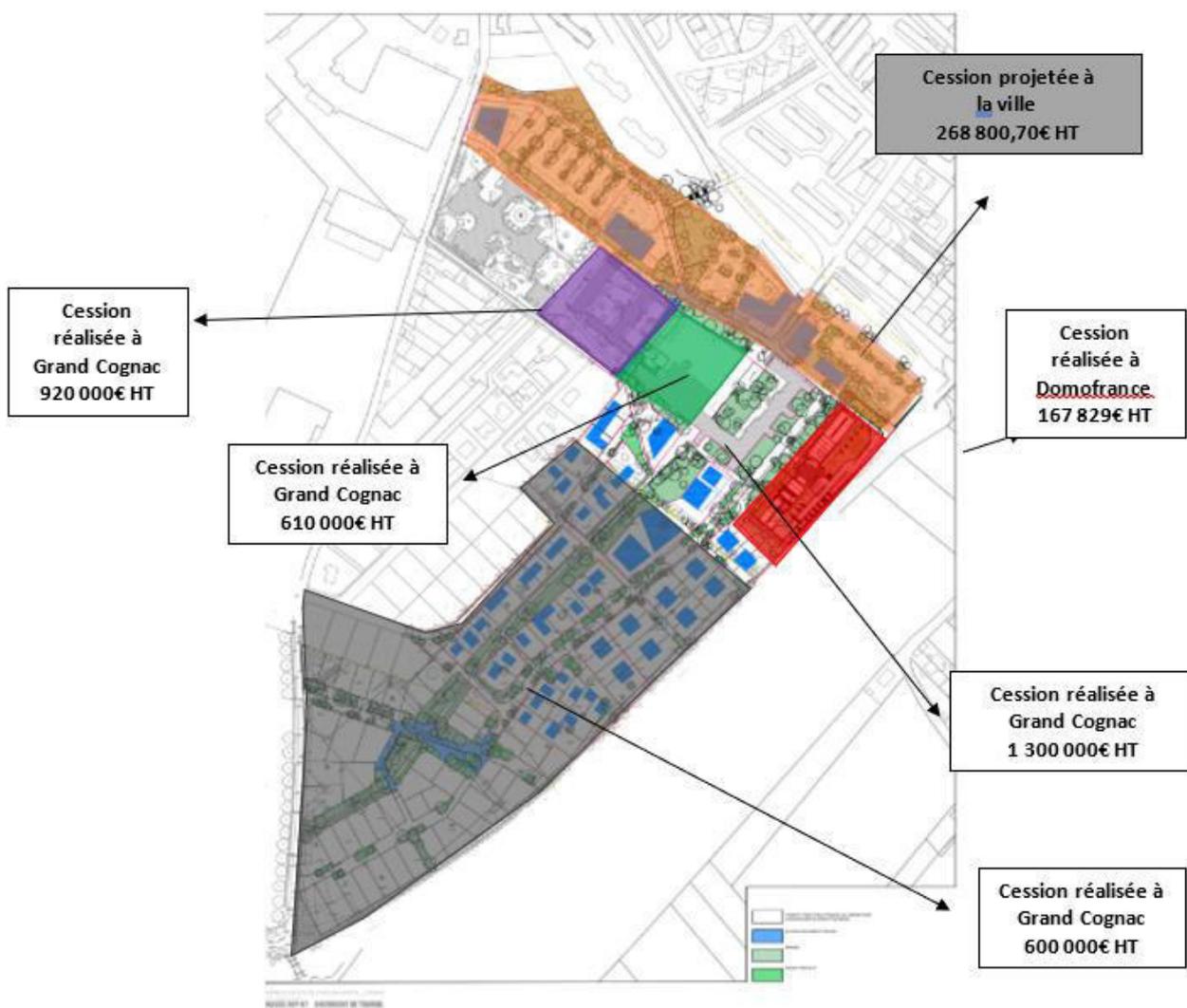
Début : 01/08/2014 ; Fin : 01/08/2022

7 057 785,13 € dépensés sur 8 000 000€

Foncier : Parcelles BH 116, 223, 225, 227, 338 et BV 28, 29, 30, 31, 32, 33 (Plusieurs divisions sont intervenues dans le cadre de la cession des différents fonciers)

Superficie : 12,93 ha

Coût d'acquisition : 2 495 000 €





### Projet :

La reconversion du site de l'ancien hôpital a été engagée par l'EPF et la ville de Cognac au cours de l'année 2015. Il s'agissait alors de requalifier une friche hospitalière en un nouveau quartier au Sud de la ville de Cognac. À la suite de l'acquisition de cette propriété et de l'engagement de travaux de reconversion conséquents, le total des dépenses réalisés par l'EPF dans le cadre de cette convention était de **7 057 785,13 €** au 06/05/2022 avec notamment une charge foncière à hauteur de 2 495 000€ et des travaux à hauteur de 4 197 303€ (démolition, désamiantage, clos-couvert).

Dans le cadre du projet global de reconversion de cette friche, de nombreuses cessions ont été réalisées dans le cadre de la reconversion de ce site pour un montant total au 06/05/2022 de **3 788 984,43€**.

Aussi, les cessions suivantes ont été réalisées :

- 26/07/2016 - Cession de l'ancien orphelinat à la communauté d'agglomération du Grand Cognac pour la réalisation de son siège communautaire – 920 000€
- 27/02/2019 - Cession d'une emprise foncière à Domofrance pour la réalisation d'un Foyer de Jeunes Travailleurs – 167 829€
- 06/12/2021 - Cession des emprises foncières Verralia à la communauté d'agglomération du Grand Cognac pour la constitution d'une réserve foncière à vocation économique – 600 000€
- 28/01/2022 - Cession d'une propriété bâtie à la communauté d'agglomération du Grand Cognac pour l'extension de son siège communautaire – 610 000€
- 28/01/2022 - Cession d'une propriété bâtie à la communauté d'agglomération du Grand Cognac pour la constitution d'un pôle formation en lien avec la chambre des métiers et la CCI – 1 300 000€

À la suite de la réalisation de l'ensemble de ces cessions, le reste à charge prévisionnel pour cette convention est 3 268 800,70€ et seules des emprises foncières d'une surface d'environ deux hectares localisées au Nord du périmètre restent à céder en partie Nord du site dans le but de clôturer la convention.

Aussi, dans la continuité des cessions réalisées ces derniers mois et dans le but de clôturer la présente convention opérationnelle, la ville de Cognac souhaite se porter acquéreur des dernières emprises foncières restantes au Nord périmètre. Ces réserves foncières permettront l'émergence à terme de nouvelles activités à l'échelle de ce quartier en lien étroit avec la communauté d'agglomération du Grand Cognac qui va massivement investir à l'échelle de ce périmètre prochainement dans le cadre des projets à impulser. A noter qu'une partie de ces réserves foncières acquises par la ville de Cognac sera réservée pour la construction à terme d'un commissariat de police (étude de faisabilité en cours). Cette emprise foncière aura vocation à être cédée à l'Etat à l'€ symbolique.

#### Bilan du projet :

Afin d'accompagner et impacter la collectivité de manière minimale et clôturer l'intervention significative de l'EPF à l'échelle de ce projet structurant, une minoration foncière est proposée :

	DEPENSES		RECETTES
Acquisition	268 800,70 €	Cession Commune de Cognac (9%)	268 800,70 €
		<b>Besoin de minoration (91%)</b>	<b>3 000 000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 268 800,70 €</b>		<b>3 268 800,70 €</b>

Convention site ancien hôpital de Cognac			
Compte de résultat en HT			
Charges	au 06/05/2022	Recettes	au 06/05/2022
Acquisitions	2 495 000,00 €	Loyers, dégrèvements...	191 155,43 €
Frais sur acquisition	30 521,32 €	Cessions :	
Etudes	147 523,80 €	→ Domofrance	167 829,00 €
Travaux	4 197 303,35 €	→ Terrains Fief aux Dames (Grand Cognac)	600 000,00 €
Impôts fonciers	5 285,00 €	→ Ancien orphelinat (Grand Cognac)	920 000,00 €
Autres frais : assurances, taxes, ...	182 151,66 €	→ Extension hôtel d'agglomération (Grand Cognac)	610 000,00 €
		→ Pôle formation (Grand Cognac)	1 300 000,00 €
		<b>Prévisionnel</b>	
		Cession Ville de Cognac	268 800,70 €
<b>Total des Charges</b>	<b>7 057 785,13 €</b>	<b>Total des Produits</b>	<b>4 057 785,13 €</b>
		Proposition minoration foncière	3 000 000,00 €
		Reste à charge au 06/05/2022	0,00 €

#### Annulation des délibérations antérieures :

La reconversion de ce site dans le cadre d'un projet structurant en renouvellement urbain révèle une opération particulièrement complexe d'un point de vue technique et financier.

Aussi, prenant appui sur ces contraintes, l'EPFNA a voté ces dernières années plusieurs minorations foncières à savoir :

- Délibération CA 2015-100 – Minoration travaux – Hôpital de Cognac – 1 700 000 €
- Délibération CA 2016-56 – Minoration travaux – Hôpital de Cognac – 300 000 €
- Délibération CA 2017-09 – Minoration Travaux – Ancien hôpital de Cognac – 500 000 €
- Délibération CA 2018-35 – Minoration travaux – Ancien hôpital – 500 000€

Ces délibérations avaient été validées par le conseil d'administration de l'EPF au regard notamment de la complexité de cette opération pour laquelle l'EPF a engagé des travaux significatifs (4,2 millions

d'euros) et également en raison de la nature du projet alliant construction d'un écoquartier d'une centaine de logements ainsi que le développement d'activités économiques de nature variée. Toutefois, en raison notamment aux élections municipales de 2020, l'ensemble des projets initialement réfléchis ont été abandonnées à la seule du Foyer de Jeunes Travailleurs.

#### Besoin en financement de l'opération / Déficit

Aujourd'hui, la nature des projets a changé suite aux changements d'équipe municipale et communautaire. En effet, comme évoqué précédemment, les opérations qui seront réalisées à l'échelle de cette ancienne friche seront essentiellement à vocation économique ou d'équipements publics.

Seulement, la complexité forte de ce projet de reconversion d'une friche hospitalière mérite malgré tout une attention particulière en termes d'attribution de minoration foncière conformément à ce qui avait été validé précédemment par les instances de l'EPF NA.

La reconversion de ce site grâce à l'appui de l'EPF a en effet permis la reconversion d'un site à l'abandon depuis plusieurs années en permettant notamment la création d'un nouveau quartier essentiellement à vocation administrative et économique et donc pourvoyeur d'emplois. Par ailleurs, le développement du foyer de jeunes travailleurs sur le site a répondu à une demande forte de ce type d'hébergement à l'échelle locale.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 039

#### Attribution minoration - Convention de projet n°CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 30 082,14 € HT, dans le cadre de la convention de projet n° CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA, pour la réalisation d'une opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages (parcelle cadastrée AW 626) ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n° 7 à la convention de projet n° CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 500 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minorations foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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.

##### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un îlot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière Projet : Doyenné, Cognac (16)

Convention : Convention opérationnelle n° 16-14-004 entre la Commune de Cognac et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 1<sup>er</sup> août 2014, suivie des avenants :

- n°1 signé le 5 mai 2015,
- n°2 signé le 6 octobre 2015
- n°3 signé le 5 septembre 2018
- n°4 signé le 30 Mars 2021
- n°5 signé le 20 décembre 2021.

### Foncier :

Parcelle AW 626 à céder, d'une surface de 652 m<sup>2</sup> (1 019 m<sup>2</sup> de surface de plancher), donnant à la fois sur la rue Saint-Joseph, la rue Aristide Briand et la rue Menade.

Prix de revient de l'opération (HT) au 03/06/2022 : 347 737,97 €



Il s'agit d'une vaste demeure donnant sur l'artère commerçante principale du centre-ville et présentant une valeur patrimoniale certaine.

En 2017, l'EPFNA a fait l'acquisition pour 310 000 € HT de cette propriété appartenant à l'association diocésaine de Cognac dans l'optique d'un projet permettant la création d'un cinéma d'art et d'essai. En ce sens, une consultation d'opérateurs a été lancée début 2019 mais qui s'est révélée infructueuse.

L'EPFNA et l'opérateur PLUVIAN Investissement ont signé en décembre 2020 un compromis visant la cession du bâti et la réalisation de 15 logements et une cellule commerciale en RDC. Ce projet a été abandonné en février 2021 car l'investisseur n'a pas obtenu de financement (refus d'un prêt bancaire).

#### Projet :

Dans un objectif de reconquête et de redynamisation du centre-ville, la municipalité a ciblé plusieurs fonciers vacants majeurs du centre-ville et sur lesquels l'EPF est intervenu en acquisition.

La société Homnia a formulé le 13/10/2021 une offre d'achat à hauteur de 310 000 € pour l'ancien doyen, dans le but de réhabiliter le bâtiment et d'y réaliser une opération d'habitat inclusif sous forme de colocation pour 6 personnes en situation de handicap ainsi que 7 logements à loyer modéré.

Leur offre d'achat est conditionnée notamment à :

- La réalisation d'études préalables de faisabilité en termes de surface et de coûts,
- L'obtention des autorisations d'urbanisme,
- L'obtention des prêts bancaires,
- L'obtention d'une autorisation SAAD du département.

Le conseil municipal de Cognac a validé par délibération du 16/12/21 la cession à 310 000 € TTC.

Un projet de PUV est en cours de finalisation avec les notaires.

Homnia nous a informé le 14 avril 2022 que le conventionnement des logements n'était plus d'actualité et qu'ils travaillent avec leur architecte sur le permis de construire et le chiffrage des travaux.

Considérant l'originalité du projet et de sa programmation ainsi que l'opportunité de valoriser ce bien sans le dénaturer, un principe de minoration foncière a été validé lors du comité d'engagement du 25/04/22 à hauteur de 2/3 du reste à charge de l'opération, le dernier 1/3 restant à la charge de la ville de Cognac.

Malgré l'absence de conventionnement pour des logements sociaux, la vocation sociale et les bénéfices de la réhabilitation demeurent. Aussi, nous pourrions maintenir ce principe de minoration foncière.

#### Besoin en financement :

Au 3 juin 2022, le montant total des dépenses engagées pour cette opération est de **347 737,97 € HT**

Le montant de la cession à CAP'Solidarité (filiale d'Homnia) s'élève à **302 609,76 € HT**

**Le déficit de l'opération s'élève à 45 128,21 € HT**

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver une minoration foncière d'un montant de 30 082,14 €.

La prise en charge par l'EPF du déficit de l'opération est ainsi de 2/3, le tiers restant étant à la charge de la ville de Cognac.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT) au 03/06/2022		RECETTES (en HT) au 03/06/2022	
Portage EPFNA	347 737,97 €	Cession CAP'Solidarité	302 609,76 €
		<b>Minoration foncière EPFNA</b>	<b>30 082,14 €</b>
		<b>Facture d'apurement prévisionnelle</b>	<b>15 046,07 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>347 737,97 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>347 737,97 €</b>

Raisons du déficit :

Cette opération est entièrement portée par la puissance publique, la ville de Cognac soutenant entièrement le projet. En effet, le bilan opérationnel d'Homnia ne peut pas être à équilibre sans cet accompagnement de l'EPFNA en raison tout d'abord de l'originalité du projet, des lourds travaux de réhabilitation à entreprendre sur cet immeuble patrimonial et inoccupé depuis quelques années et d'autre part de la flambée des prix des matériaux constatée depuis plus d'un an.

Cette opération est structurante à différents niveaux :

- Réinvestissement d'un immeuble ancien à l'architecture remarquable à sauvegarder de la dégradation.
- Opération intégrant uniquement des logements inclusifs et locatifs à vocation sociale avec la production de 7 logements à loyers modérés ainsi qu'une colocation pour 6 personnes en situation de handicap permettant de répondre aux objectifs de production en réhabilitation du bailleur social et venant améliorer l'offre de locative sociale en centre-ville de Cognac.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Avenant n°7 à la convention de projet n°CP 16 14 004 Chais Monnet et rues piétonnes entre la commune de Cognac et l'EPFNA

**Objet** : Opération de restructuration et de densification urbaine. Renouvellement urbain sur les friches d'anciens chais et reconquête de logements vacants du centre-ville.

**Contexte** : La ville de Cognac, sous-préfecture du département de la Charente, compte environ 18 000 habitants. La requalification du centre ancien et la lutte contre la vacance sont des objectifs majeurs de la municipalité.

**Projet** : Dans un objectif de reconquête du centre-ville, la municipalité a ciblé plusieurs fonciers vacants majeurs du centre-ville et sur lesquels l'EPF est intervenu en acquisition.

Ici, rénovation et réhabilitation d'un vaste immeuble du centre-ville pour y réaliser une opération d'habitat inclusif sous forme de colocation pour 6 personnes en situation de handicap ainsi que 7 logements à loyer modéré..

L'objet du présent avenant est d'intégrer la minoration foncière de 30 082,14 € proposée au conseil d'administration de l'EPFNA le 28 juin 2022 et d'en préciser les modalités de mobilisation.

**Durée** : 9 ans

**Montant** : 2 500 000 €

**Garantie de rachat** : Ville de Cognac

**Périmètre** : Périmètre de l'opération objet de la minoration : parcelle AW 626

Superficie parcelle : 652 m<sup>2</sup>

Superficie bâtie : 1 019 m<sup>2</sup>.



**AVENANT N° 7  
A LA CONVENTION DE PROJET N°CCP 16-14-004 CHAIS MONNET ET RUES PIETONNES**

**ENTRE**

**LA VILLE DE COGNAC (16)**

**ET**

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

**Entre**

**La ville de Cognac** dont le siège est situé à – Hôtel de Ville – 68 boulevard Denfert-Rochereau CE 20217 – 16111 COGNAC – représentée par son Maire, **Monsieur Morgan BERGER**, dûment habilité par la délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la ville ou la commune** »

**d'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° **CA-2022-XXX** en date du 28 juin 2022,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

**d'autre part**

## PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La ville de Cognac et l'EPFNA ont signé le 1<sup>er</sup> août 2014, pour une durée de 5 ans et un engagement financier maximal de 1 500 000 €, une convention projet relative à la convention projet N°CC 16-14-004 Chais Monnet et rues piétonnes (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille correspondant aux rues piétonnes commerçantes du cœur de ville ainsi que plusieurs chais et locaux d'activités en friche pour certains. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur deux bâtis vacants et dégradés situés rue Aristide Briand, ainsi qu'un terrain boisé de 3 hectares en bordure de la Charente.

Le 5 mai 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un premier avenant (annexe 2) visant dans un premier temps à se mettre en conformité avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPFNA. Dans un second temps, cet avenant prévoyait une modification du périmètre de veille foncière.

Le 6 octobre 2015, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un second avenant (annexe 3) modifiant le périmètre de veille foncière et intégrant un nouveau périmètre de réalisation portant sur une friche industrielle située rue Plumejeau. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 5 septembre 2018, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un troisième avenant (annexe 4) portant l'engagement financier maximal de 1 500 000 € à 2 500 000 € au titre de la convention projet. Par ailleurs, la durée de portage a été fixée à 8 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022. Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Le 30 mars 2021, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un quatrième avenant (annexe 5) modifiant le périmètre de réalisation en retirant deux projets et réduisant le périmètre de veille au centre historique.

Le 20 décembre 2021, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un cinquième avenant (annexe 6) modifiant le périmètre de réalisation en retirant deux projets et validant l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre d'une cession.

Le **XXX** 2022, la ville de Cognac et l'EPFNA ont signé un sixième avenant (annexe 7) validant l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre d'une cession.

L'objet du présent avenant consiste :

- A annuler l'attribution d'une minoration foncière de 420 000 € (délibération CA 2018-132 du conseil d'administration du 25 septembre 2018) pour un projet caduc,
- A valider l'attribution d'une minoration foncière dans le cadre de la concrétisation d'une cession à CAP'Solidarité d'une propriété maîtrisée par l'EPF en cœur de ville permettant la réalisation d'une opération d'habitat inclusif sous forme de colocation pour 6 personnes en situation de handicap ainsi que 7 logements à loyer modéré.
- A prolonger d'un an supplémentaire la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2023.

Au **1<sup>er</sup> juin** 2022, l'EPFNA portait un montant de **600 171,16 € HT** alors que le présent partenariat arrive à échéance le 31 décembre 2022.

Pour les opérations futures, il est convenu que l'EPFNA et la ville de Cognac privilégieront la rédaction d'une convention opérationnelle par projet afin de déterminer un engagement financier et un délai de portage propres à chaque intervention.

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

- ARTICLE 1. ANNULATION D'UNE MINORATION FONCIÈRE

### **ARTICLE 19. – MINORATION FONCIERE**

*Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle en paragraphe n°19.*

Par délibération n°CA 2018-132 en date du 25 septembre 2018, le conseil d'administration de l'EPFNA a attribué une minoration foncière à hauteur de 420 000 € pour la reconversion d'un foncier vacant pour la création d'un Cinéma d'Art et Essais ainsi qu'un point de restauration et une salle polyvalente.

Ce projet étant aujourd'hui caduc et un projet de logements devant prendre place sur ce foncier, il convient d'annuler cette minoration foncière.

Aussi, par délibération n° CA-2022-XXX en date du 28 juin 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'annulation de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant 420 000 €.

- ARTICLE 2. ATTRIBUTION D'UNE MINORATION FONCIÈRE

### **ARTICLE 19. – MINORATION FONCIERE**

*Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle en paragraphe n°19.*

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le conseil municipal de Cognac a validé la vente de la parcelle AW 626 au profit de CAP'Solidarité.

Afin de conclure cette cession et étant donné l'intérêt général manifeste de ce projet de logements, un dispositif de minoration foncière a été proposé afin que l'EPF prenne à sa charge 2/3 du reste à charge de la commune.

- Coût de revient pour l'EPF : 347 737,97 € HT

- Achat par CAP'Solidarité : 302 609,76 € HT

Reste à charge pour la commune de Cognac avant minoration foncière : 45 128,21 € HT

Montant de la minoration foncière : **30 082,14 €**

Reste à charge pour la commune de Cognac après minoration foncière : 15 046,07 €

Par délibération n° CA-2022-XXX en date du 28 juin 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution de cette minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 30 082,14 € pour cette opération n°2 portée par CAP'Solidarité au croisement des rues Aristide Briand et du Canton.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet avec en premier lieu le rachat des fonciers par la CAP'Solidarité dans la mesure du possible en 2022 ou au plus tard à l'échéance de la convention le 31 décembre 2023.

Au moment de la cession du foncier à CAP'Solidarité, la minoration est activée et vient en déduction du stock restant pour cette opération n°2. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la commune.

Sur cette opération n°2, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 15 046,07 €, si toutes les conditions associées à

l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration 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, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général de l'opération.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée à la ville de Cognac.

- ARTICLE 3. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

**ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :**

La durée totale de la convention est fixée à 9 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Les autres dispositions de la convention n°CCP 16-14-004 demeurent inchangées.

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

La ville de Cognac  
représentée par son maire

**Morgan BERGER**

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

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2022/ en date du

Annexe 1 : Convention projet n° CCP 16-14-004 signée le 1<sup>er</sup> août 2014

Annexe 2 : Avenant n°1 signé le 5 mai 2015

Annexe 3 : Avenant n°2 signé le 6 octobre 2015

Annexe 4 : Avenant n°3 signé le 5 septembre 2018

Annexe 5 : Avenant n°4 signé le 30 mars 2021

Annexe 6 : Avenant n°5 signé le 20 décembre 2021

Annexe 7 : Avenant n°6 signé le

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 040

#### Attribution minoration - Convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du pays de Fénelon 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 144 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du Pays de Fénelon et l'EPFNA, pour la création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du Pays de Fénelon 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 modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

#### Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minorations foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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.

##### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un ilot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière

### Projet : Réhabilitation du bâtiments les Arcades - Commune de Carsac-Aillac – Communauté de communes Pays de Fénelon (24)

Convention : Convention N° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la Commune de Carsac-Aillac, la Communauté de Communes du Pays de Fénelon et l'EPFNA

#### Foncier :

Cadastré : B n°2506 et 2507

Surface du foncier : 5557 m<sup>2</sup>

Coût d'acquisition foncière (HT) : 150 000 €

COMMUNE DE CARSAC-AILLAC (24)  
Périmètres d'intervention de l'EPF  
Projet 1



L'intervention de l'EPF dans la réhabilitation de l'ancien EPAHD Saint-Rome à Carsac-Aillac, a été initiée par la signature d'une convention opérationnelle le 17 mai 2019.

Cette dernière, bien que la Commune de Carsac-Aillac soit signataire, est une convention pour un projet porté par la Communauté de Communes Pays de Fénelon qui assure la garantie de rachat.

Suite à l'ouverture en 2018 d'un nouvel EPAHD en face de l'hospice historique qui n'était plus aux normes, dans le quartier de Saint-Rome à Carsac-Aillac, la Communauté de Communes a saisi l'EPF pour se porter acquéreur d'une partie du foncier.

Il s'agit de deux bâtiments nommés « Les arcades » et « le pavillon ».

Le bâtiment « Les arcades » était à destination de l'accueil des résidents de l'EHPAD dans des chambres médicalisées. Il s'agit d'un vaste bâtiment construit dans les années 1980 en R+3, qui surplombent la Dordogne.

Le second bâtiment « Le pavillon » est à destination de démolition.

Les services de France Domaines avaient évalué la valeur vénale du bien à 318 000€ mais l'EPF a acquis le foncier pour un montant de 150 000€ en décembre 2021.

Des diagnostics pour évaluer le coût du désamiantage et de la déconstruction avaient tout de même été réalisés en amont par l'EPF pour sécuriser l'acquisition.

Une convention de délégation de maîtrise d'œuvre doit être signée au profit de la SEMIPER pour qu'elle réalise les travaux de démolitions et de désamiantage. Ces derniers ne pourront débuter qu'en octobre 2022 à cause de la présence d'hirondelles sur le site.

L'EPF effectue un **portage foncier de 170 858,58 €** sur cette convention.

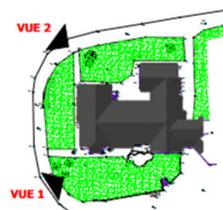




Caractéristiques du projet :

Le projet de la Communauté de Communes Pays de Fénelon est la réhabilitation du bâtiment « les arcades » pour permettre la création de 20 logements sociaux sur 3 niveaux : 11 logements T2 et 9 logements T3.

La totalité de l'opération s'effectue en réhabilitation du bâti existant et respecte à ce titre les objectifs de sobriété foncière.



Malgré la durée de portage du bien de cinq ans, le bien sera cédé à la Collectivité, à la fin des travaux de désamiantage et démolitions partielles en 2023.

Calendrier prévisionnel envisagé par la Commune :

Cession des fonciers porté par l'EPF à la Communauté de Communes : courant 2023 après l'achèvement des travaux désamiantage et démolitions partielles par la SEMIPER (soit trois ans avant la date limite de fin de portage).

Travaux de réhabilitation du bâtiment en logements : fin 2023- 2024

Mise en location des logements : 2024-2025

Bilan prévisionnel du projet (avant les augmentations décrites plus bas) :

Nature	DÉPENSES H.T.	Nature	RECETTES	Taux	Notification
Travaux	2 565 330,70 €	ETAT DETR (1)	400 000,00 €	13%	Oui
Etudes préalable	20 280,40 €	ETAT DSIL		0%	
Acquisition foncière	170 000,00 €	DEPARTEMENT CPT (2)	352 182,50 €	11%	Oui
Honoraires	204 833,92 €	EUROPE		0%	
Frais divers	33 746,16 €	REGION ENERGIE (3)	120 000,00 €	4%	Non
Concessionnaires	10 000,00 €	AUTOFINANCEMENT/PRÊT	2 192 008,68 €	74	
Maîtrise d'ouvrage	60 000,00 €				
<b>TOTAL</b>	<b>3 064 191,18 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 064 191,18 €</b>		

(1) Base subventionnable : Montant des travaux - Taux 25%

(2) Base subventionnable 1 000,00 €/m<sup>2</sup> de logement - Taux 25 %

(3) Base subventionnable 15 000,00 €/logement - Taux 40 %

**Recettes loyer** 935,10 m<sup>2</sup> \* 5,76 €

Recettes brutes	64 634,11 €
Réfaction (impayés, vacance, entretien réparations, )	10 772,35 €
Frais de gestion (8%)	5 170,73 €
<b>Recettes nettes</b>	<b>48 691,03 €</b>

Besoin en financement :

L'opération globale portée par la commune présente un coût financier de 3 064 191,18 € HT mais avec un **reste à financer pour la collectivité de 2 192 008,18 € HT** devant lequel elle ne pourra percevoir que 50 000 € de recettes prévisionnelles compte tenu de la programmation uniquement sociale des logements et du choix de la réhabilitation d'un immeuble existant.

Au regard du caractère exemplaire de ce projet de réhabilitation d'une friche hospitalière par la création de logements sociaux en réhabilitation de l'existant permettant l'arrivée de nouveaux ménages, il est proposé d'attribuer une minoration foncière.

A ce jour l'EPF assume un portage de 170 858,58 € HT dont 150 000 € de dépenses liées à l'acquisitions. Les autres dépenses correspondent à la réalisation de diagnostics pollution en amont cette dernière.

Etant donné la réalisation de travaux de sécurisations dans les prochains jours et le paiement de la taxe foncière de 2022 et une partie de 2023, le portage de l'EPF devrait atteindre les 180 000 €.

Les règles de fonctionnement de la minoration foncière validées par le CA de l'EPFNA en septembre 2019 prévoient que le montant de minoration ne peut excéder 80 % du déficit lié au portage de l'EPFNA, soit 144 000 € sur ce projet.

Compte tenu des différentes subventions pouvant être mobilisées par la Communauté de Communes sur ce projet, il est donc proposé que l'EPFNA participe à la prise en charge d'une partie du déficit d'opération en appliquant une base de 7 200 €/logement **soit 144 000 € au total** ce qui correspond à une prise en charge de 80 % du déficit sur le portage foncier (acquisitions, sécurisations et diagnostics).

Cette minoration sera exécutoire pour la cession du bien en 2023.

#### Raisons du déficit :

Le projet doit recueillir pour le moment 872 182,5€ d'aides (hors minoration de l'EPF) et dans l'attente d'une éventuelle participation de l'Etat au titre du fond friches. Cela représente un peu moins de 30% du coût total du projet

La Communauté de Communes a donc un reste à charge de 2 192 008,18 € HT sur ce projet.

Pour autant le projet est positivement ambitieux avec la réhabilitation d'une friche hospitalière de taille importante dans un territoire rural bien que voisin du bassin de vie et d'emploi de Sarlat.

De plus la programmation intégralement sociale des futurs logements est un choix important pour ce territoire qui a besoin d'attirer des jeunes ménages et assurer un renouvellement générationnel.

Or cette opération est coûteuse du fait des démolitions partielles et du désamiantage qu'elle entraîne pour réutiliser un bâtiment existant, dans une volonté de sobriété foncière.

La minoration foncière de l'EPF, doit être programmé dès maintenant pour permettre à la collectivité d'affiner ses besoins en financements avant la cession du bien 2023.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 24-19-043 d'action foncière pour la requalification d'une friche entre la communauté de communes du pays de Fénelon et l'EPFNA**

**Objet** : Création de logements par la requalification d'un ancien EHPAD.

**Contexte** : L'intervention de l'EPF dans la réhabilitation de l'ancien EPAHD Saint-Rome à Carsac-Aillac, a été initiée par la signature d'une convention opérationnelle le 17 mai 2019.

Suite à l'ouverture en 2018 d'un nouvel EPAHD en face de l'hospice historique qui n'était plus aux normes, dans le quartier de Saint-Rome à Carsac-Aillac, la Communauté de Communes a saisi l'EPF pour se porter acquéreur d'une partie du foncier.

**Projet** : Le projet d'avenant a pour objet d'intégrer la minoration foncière de 144 000 € proposée au conseil d'administration de l'EPFNA du 28 juin 2022 et d'en préciser les modalités de mobilisation.

**Durée** : 5 ans

**Montant** : 1 000 000 €

**Garantie de rachat** : Communauté de communes du Pays de Fénelon

**Périmètre** : Parcelles cadastrées B n°2506 et 2507

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)



**PAYS DE FÉNELON**  
**EN PÉRIGORD NOIR**  
Communauté de communes



**AVENANT N° 1**

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-19-043  
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FENELON (24)**

**ET**

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

**Entre**

**La communauté de communes du Pays de Fénelon** dont le siège est situé 1 Place de Mairie 24590 SALIGNAC-EYVIGUES, représentée par son président, **Monsieur Patrick BONNEFON**, dûment habilité par une délibération du conseil communautaire en date du .....,

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

**d'une part,**

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part.**

## PRÉAMBULE

L'intervention de l'EPF dans la réhabilitation de l'ancien EPAHD Saint-Rome à Carsac-Aillac, a été initié par la signature d'une convention opérationnelle le 17 mai 2019.

Cette dernière, bien que la Commune de Carsac-Aillac soit signataire, est une convention pour un projet porté par la Communauté de Communes Pays de Fénelon qui assure la garantie de rachat.

Suite à l'ouverture en 2018 d'un nouvel EPAHD en face de l'hospice historique qui n'était plus aux normes, dans le quartier de Saint-Rome à Carsac-Aillac, la Communauté de Communes a saisi l'EPF pour se porter acquéreur d'une partie du foncier.

Il s'agit de deux bâtiments nommés « Les arcades » et « le pavillon ».

Le bâtiment « Les arcades » était à destination de l'accueil des résidents de l'EHPAD dans des chambres médicalisées. Il s'agit d'un vaste bâtiment construit dans les années 1980 en R+3, qui surplombent la Dordogne.

Le second bâtiment « Le pavillon » est à destination de démolition.

Les services de France Domaines avaient évalué la valeur vénale du bien à 318 000€ mais l'EPF a acquis le foncier pour un montant de 150 000€ en décembre 2021.

Des diagnostics pour évaluer le coût du désamiantage et de la déconstruction avaient tout de même été réalisés en amont par l'EPF pour sécuriser l'acquisition.

Une convention de délégation de maîtrise d'œuvre doit être signée au profit de la SEMIPER pour qu'elle réalise les travaux de démolitions et de désamiantage. Ces derniers ne pourront débuter qu'en octobre 2022 à cause de la présence d'hirondelles sur le site.

Le projet de la Communauté de Communes Pays de Fénelon est la réhabilitation du bâtiment « les arcades » pour permettre la création de 20 logements sociaux sur 3 niveaux : 11 logements T2 et 9 logements T3.

La totalité de l'opération s'effectue en réhabilitation du bâti existant et respecte à ce titre les objectifs de sobriété foncière.

Au regard du montant des travaux de démolition à engager par la Commune et des montants de loyers sociaux, le montant de la charge foncière acceptable est inférieur aux dépenses engagées par l'EPFNA pour la maîtrise du bien.

En raison de ce déséquilibre, le projet nécessite, pour voir le jour, l'octroi d'une minoration foncière d'un montant égal à 80 % du reste à charge stocké en convention.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 24 septembre 2019.

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

## **ARTICLE 1. OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR LE PROJET DE RECONVERSION DE L'ANCIEN EPAHD SAINT-ROME**

### **ARTICLE 1.1 OBJET DE LA MINORATION FONCIERE**

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de logement sociaux suite à la réhabilitation du bâtiment « les Arcades » de l'ancien EPHAD Saint-Rome à Carsac-Aillac

Les usages projetés du lieu sont les suivants :

- Création de 20 logements sociaux
- Mise en valeur des espaces extérieurs qui entourent le site en bord de Dordogne

Cependant, l'opération est confrontée à plusieurs problématiques pouvant fragiliser sa sortie :

- **Les faibles loyers des logements sociaux**
- **Les travaux de démolition partielle et de désamiantage**

Afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet économiquement fragile, mais majeure pour la Communauté de Communes Pays de Fénelon, cette dernière sollicite l'octroi d'une minoration égale à 80 % du reste à charge prévisionnel de la collectivité sur le portage de l'EPFNA.

L'effort financier de la Commune sur ce projet, à hauteur de 20% du déficit constaté, et sa contribution au dynamisme territorial, justifient une participation financière de l'EPFNA.

### **ARTICLE 1.2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUEE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Afin de permettre au porteur de projet d'envisager un équilibre financier de son opération, une minoration d'un montant de **144 000 € HT** est soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPFNA.

### **ARTICLE 1.3. DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE**

Les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'acquisition des biens identifiés ci-avant s'élèvent à **170 858,58 € HT au 01/06/2022**.

Toutefois, étant donné la réalisation de travaux de sécurisations en juin et le paiement de la taxe foncière de 2022 et une partie de 2023, le portage de l'EPF devrait atteindre dépasser le montant de 180 000 €

Les recettes sur cette opération s'élèvent à **48 691 € HT**.

Le déficit de l'opération s'élève donc à **3 064 191 € HT**.

*Page 3 sur 4*

Le reste à charge de l'EPCI après les différents subventions (hors minoration de l'EPF) est de 2 192 008,18 € HT

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 juin 2022 valide le principe d'une prise en charge de 80% du reste à charge de la collectivité sur le portage foncier, le montant de la minoration attribué est de **144 000 € HT**.

#### **ARTICLE 1.4. CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une cession à la Commune pour réaliser l'opération, et notamment les démolitions qui doivent intervenir rapidement. Cette cession devra être confirmée par délibération de la commune.

La mise en œuvre de la minoration foncière est également conditionnée à la signature de la cession des fonciers portés par l'EPFNA en 2023.

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

- Cession des fonciers à l'EPCI avant le 31 décembre 2023

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**

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

La communauté de communes du Pays de  
Fénelon,  
représentée par son Président,

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

**Patrick BONNEFON**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier n° 2022/..... en date du .....

*Annexe n°1 : Convention opérationnelle entre la Cdc Pays de Fénelon et l'EPFNA*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 041

#### Attribution minoration - Convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 80 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les factures d'apurement à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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 minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### **2. Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

Les minoration 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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 minoration sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un îlot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière

### Projet : Etude de reconversion de l'Hôpital Saint Cyr – Commune de Villeneuve-sur-Lot (47)

**Convention - opération** : Convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA

Début : 14/01/2022 ; Fin : 14 janvier 2023

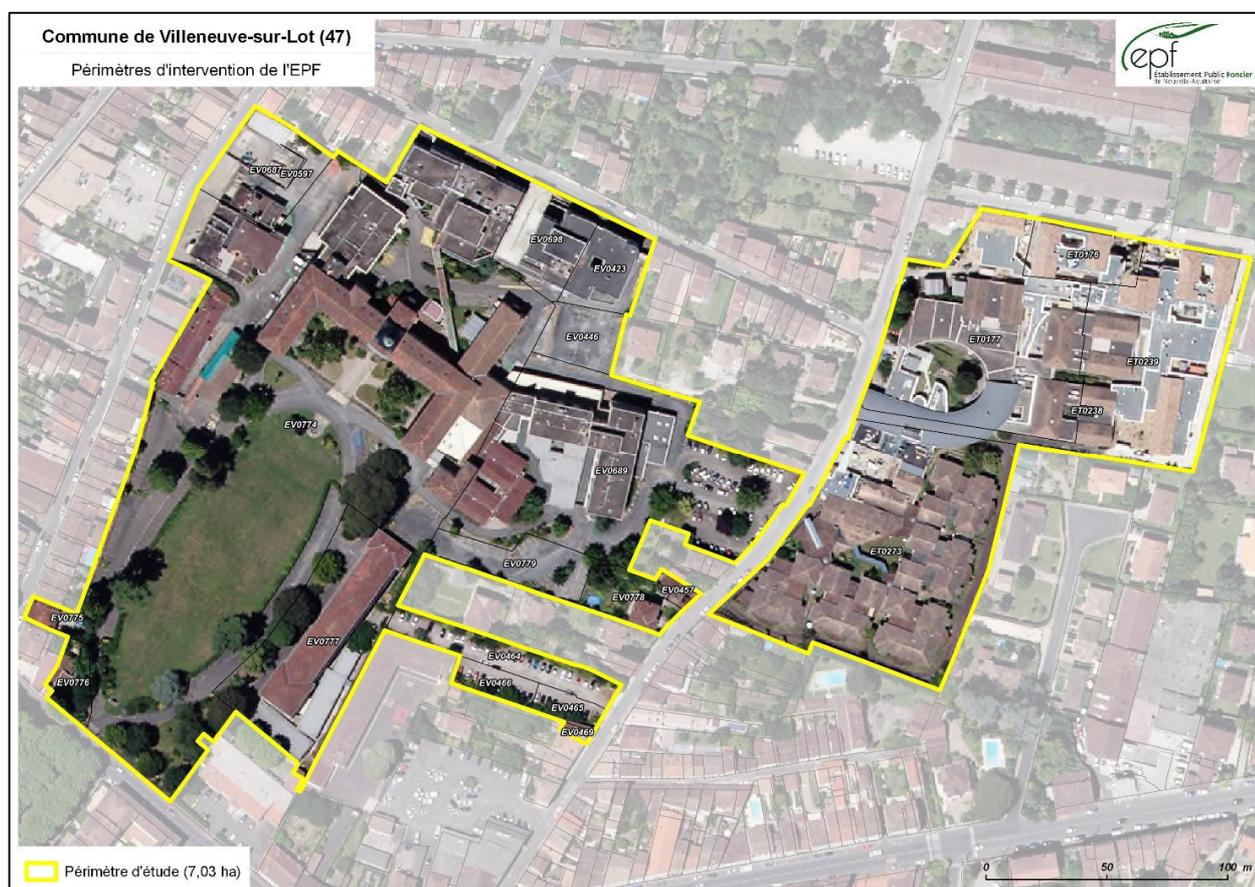
0 € dépensés sur 100 000 €

**Foncier** : Ancien hôpital Saint-Cyr

Superficie : 5 hectares

Coût de réalisation prévisionnel : 100 000 €

#### Projet :



La commune de Villeneuve-sur-Lot, l'Hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ont signé une convention le 14 janvier 2020. L'objectif est de mener une étude afin de définir le devenir de cette importante emprise foncière dans le centre-ville de la commune.

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

Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation. Si le parc monumental en façade a été cédé à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir.

Après plusieurs années de réflexion et d'abandon de projets privés, la commune souhaite engager une étude de reconversion du site en cohérence avec les orientations de l'ORT et dans le cadre du programme ACV. Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la Commune de Villeneuve-sur-Lot a saisi l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

Une fois le rendu de ces dernières effectuées, la Ville pourra poursuivre son partenariat avec l'EPF avec le passage d'un avenant à la présente convention, pour qu'il engage l'acquisition des fonciers et les travaux de démolition-dépollution nécessaires à sa reconversion.

### **Besoin en financement de l'opération**

L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières.

En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte :

- la volonté de la commune et ses objectifs
- le potentiel de reconversion (analyse structurelle des bâtiments)
- le marché immobilier et commercial

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr entre la commune de Villeneuve-sur-Lot (47), l'hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA

**Objet** : Etude de reconversion d'une friche hospitalière dans le centre-ville de la commune de Villeneuve-sur-Lot

**Contexte** : Depuis l'ouverture du nouveau pôle de santé du Villeneuvois en décembre 2014, à l'ouest du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, dans un ensemble au bord de la RN21 et du Lot, l'ancien hôpital Saint-Cyr est vacant. Or cette emprise de plusieurs hectares, au centre de Villeneuve et aux portes de la bastide, forment un ensemble foncier stratégique pour le développement de la ville et plus généralement de l'agglomération. Le bâtiment principal de l'ancien hôpital Saint-Cyr est l'un des immeubles emblématiques de Villeneuve-sur-Lot depuis sa construction en 1834. Ce bâtiment, inscrit au titre des monuments historiques depuis 2005, est dans un état de conservation remarquable avec sa chapelle et son apothicaire d'origine. Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation. Si le parc monumental en façade a été cédé à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir. L'objectif est de mener une étude afin de définir le devenir de cette importante emprise foncière dans le centre-ville de la commune. Après plusieurs années de réflexion et d'abandon de projets privés, la commune souhaite engager une étude de reconversion du site en cohérence avec les orientations de l'ORT et dans le cadre du programme ACV. Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la Commune de Villeneuve-sur-Lot a saisi l'EPFNA pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

**Projet** : L'objectif de reconversion de cette friche, et l'acquisition ne pourront se faire qu'après une phase d'analyse des faisabilités techniques et financières. En ce sens, l'EPF sur demande de la Collectivité, et après validation du cahier des charges de l'étude, lancera une analyse du potentiel de reconversion qui devra prendre en compte : la volonté de la commune et ses objectifs, le potentiel de reconversion (analyse structurelle des bâtiments), le marché immobilier et commercial et la potentielle pollution. Les objectifs de l'étude de pré-faisabilité sont multiples : faire émerger les idées et le potentiel du site, définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation, rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public, réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion et déterminer le bilan financier de la reconversion.

L'objet du projet d'avenant est d'intégrer la minoration sur fonds propres de 80 000 € proposée au conseil d'administration du 28 juin 2022 et d'en préciser les modalités de mobilisation.

**Durée** : 3 ans

**Montant** : 100 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Villeneuve-sur-Lot

**Périmètre** : Périmètre de l'opération objet de la minoration : Ancien Hôpital Saint-Cyr - Superficie parcelle : 5 ha  
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

- la potentielle pollution

Les objectifs de l'étude de préféabilité sont multiples :

- faire émerger les idées et le potentiel du site
- définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation
- rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public
- réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion
- Déterminer le bilan financier de la reconversion

**Afin d'accompagner et soutenir l'initiative de la commune, Lauréate Action Coeur de Ville, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration appliquée sur le montant de l'étude est proposée. Le foncier est intégré à la convention ORT. Cette étude de reconversion du centre hospitalier, sera prise en charge par l'EPFNA à hauteur de 80 %, dans la limite du montant maximal de la convention qui est de 100 000 €. Les 20 % minimum restant resteront à la charge de la commune de Villeneuve-sur-Lot.**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°47-18-124  
D'ÉTUDES POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIEN HÔPITAL SAINT-CYR**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE VILLENEUVE-SUR-LOT (47),**

**L'HÔPITAL SAINT-CYR**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Villeneuve-sur-Lot**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Boulevard de la République à Villeneuve-sur-Lot (47307), représentée par **Monsieur Guillaume LEPERS**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou “ **la personne publique garante**” ;

**d'une part,**

**L'Hôpital Saint-Cyr**, dont le siège est situé CS 50319 Route de Fumel, lieu-dit Brignol Romas à Villeneuve-sur-Lot (47305) – représentée par **Monsieur Bruno CHAUVIN**, son Directeur général, autorisé à l'effet par une décision n°5/2017,

Ci-après dénommée, « **L'Hôpital** » ;

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-202X-..... du XX XX 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

**d'autre part**

## **PRÉAMBULE**

La commune de Villeneuve-sur-Lot, l'Hôpital Saint-Cyr et l'EPFNA ont signé une convention le 14 janvier 2020. L'objectif est de mener une étude afin de définir le devenir de cette importante emprise foncière dans le centre-ville de la commune.

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

Depuis sa désaffectation en 2014 par le centre hospitalier, cet ensemble est en profonde mutation. Si le parc monumental en façade a été cédé à la Commune pour un créer un parc public, une grande partie des fonciers restent à reconvertir.

Après plusieurs années de réflexion et d'abandon de projets privés, la commune souhaite engager une étude de reconversion du site en cohérence avec les orientations de l'ORT et dans le cadre du programme ACV. Consciente des enjeux qu'offrent la reconquête du site pour la ville et son agglomération, la Commune de Villeneuve-sur-Lot a saisi l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour qu'il réalise dans un premier temps des études sur les différents scénarios de reconversion du foncier principal. Ces études doivent aussi pouvoir déterminer les coûts des travaux de dépollution et de déconstructions partielles afin de chiffrer chaque scénario.

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

### **ARTICLE 1 – OCTROI D'UNE MINORATION FONCIÈRE SUR LE PROJET D'ETUDE DE RECONVERSION DE L'ANCIEN HÔPITAL SAINT-CYR**

#### **ARTICLE 1.1. OBJET DE LA MINORATION FONCIÈRE**

La minoration foncière est un dispositif institué par le programme pluriannuel d'intervention 2014 – 2018 de l'EPFNA. Ce dispositif permet d'accompagner et de contribuer à l'émergence de projets difficiles dans les centre-bourgs ruraux comme dans les zones urbaines en densification par la prise en charge d'une partie des dépenses.

L'objet de la minoration dans cet avenant consiste à soutenir l'étude de reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr dans la commune de Villeneuve-sur-Lot. L'analyse du potentiel de reconversion de la friche hospitalière permettra dans un premier temps :

- D'apprécier la volonté de la commune et ses objectifs ;
- D'identifier le potentiel de reconversion par une analyse structurelle des bâtiments ;
- De mesurer le marché immobilier local ;
- De déterminer la ou les potentielle(s) pollution(s).

Puis dans un second temps, l'étude de faisabilité doit être en capacité de :

- Faire émerger les idées et le potentiel du site ;

- Définir et valider un plan potentiel d'aménagement et une programmation ;
- Rechercher des pistes de sorties économiquement viables, réalistes et non pas uniquement basées sur un investissement public ;
- Réunir l'ensemble des partenaires potentiels du projet de reconversion ;
- Chiffrer le bilan financier de l'opération.

**Afin d'accompagner et soutenir l'initiative de la commune, lauréate Action Cœur de Ville, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration appliquée sur le montant de l'étude est proposée. Le foncier est intégré à la convention ORT. Cette étude de reconversion du centre hospitalier, sera prise en charge par l'EPFNA à hauteur de 80 %, dans la limite du montant maximal de la convention qui est de 100 000 €. Les 20 % minimum restant resteront à la charge de la commune de Villeneuve-sur-Lot.**

## **ARTICLE 1.2. MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet stratégique pour la commune de Villeneuve-sur-Lot, une minoration plafonnée à 80 % du montant de l'étude, dans la limite du montant maximal de la convention qui est de 100 000 euros, est soumise au vote du Conseil d'Administration de l'EPFNA.

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

## **ARTICLE 1.3. DÉTAILS DES MODALITÉS DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIÈRE**

Au titre de l'étude de reconversion de la friche hospitalière Saint-Cyr, aucune dépense n'a été engagé par l'EPFNA dans la convention.

Dans les conditions où la délibération du Conseil d'Administration du 28 juin 2022 valide le principe d'une prise en charge maximale de 80 % du reste à charge de la collectivité, le montant de la minoration attribué est de 80 % du montant de l'étude, dans la limite du montant maximal de la convention qui est de 100 000 €. Ce qui porte la participation financière de la commune de Villeneuve-sur-Lot à 20 % minimum.

## **ARTICLE 1.4. CONDITION DE MISE EN OEUVRE DE LA MINORATION FONCIÈRE**

La minoration foncière telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée sera mise en œuvre sur la base d'une étude permettant de chiffrer les coûts de démolition et des éléments précis sur un bilan et un montage intégrant le stationnement. La commune de Villeneuve-sur-Lot s'engage à prendre à sa charge le reste à charge collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

***Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-18-124 demeurent inchangés.***

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

La commune de Villeneuve-sur-Lot  
représentée par son maire,

L'Hôpital Saint-Cyr,  
Représenté par son  
Directeur Général

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

**Guillaume LEPERS**

**Bruno CHAUVIN**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXX** n° 2022/..... en date du  
.....

*Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°47-18-124 d'études pour la reconversion de l'ancien hôpital Saint-Cyr  
entre la commune de Villeneuve-sur-Lot, l'hôpital Saint-Cyr et l'Établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine*

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022-042

#### Attribution minoration - Convention de réalisation pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 4 700 € HT, dans le cadre de la convention de réalisation pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE la convention de réalisation pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

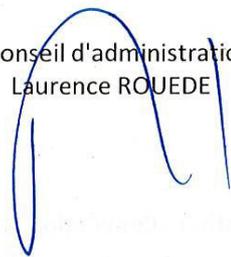
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE



Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales



Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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 minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### **2. Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

Les minoration 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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 minoration sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un îlot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière

### Projet : Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot (47)

Convention - opération : Convention de réalisation pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot (47) et l'EPFNA

Début : 2018 ; Fin : 2021

Foncier : Ilot Audevard (AN n°245 – 247 – 249 – 250 – 255)

Superficie : 3 902 m<sup>2</sup>

#### Projet :

En date du 26 novembre 2018, la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot et l'EPFNA ont signé une convention d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien n°47-18-149. La commune fait face à une vacance et une dégradation des logements en cœur de ville. Dans le cadre du Contrat de Ville, de la convention ORT et de l'OPAH, la commune avait identifié deux ilots en vue de leur réhabilitation.

Les deux ilots sont l'ilot Audevard et l'ilot de la Duchesse. Dans le cadre de la convention initiale, deux études ont été réalisées :

- Sur l'ilot de la Duchesse, l'EPFNA suite à la réalisation d'une étude de faisabilité pour un montant de 6 000 €, mène des négociations avec les propriétaires. Ces négociations, longues, sont doublées d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire dont la constitution du dossier a coûté 4 515 €.
- Sur l'ilot Audevard, le bâtiment principal, propriété de la commune était occupé par une unité de produits pharmaceutiques pour les chevaux. L'EPFNA a réalisé un diagnostic pollution (5 875 €) pour analyser la reconversion de ce bien en travaillant à l'échelle de l'ilot et intégrant des fonciers privés.

L'EPFNA porte donc un stock de 16 390 € au titre de la convention initiale.

#### Bilan du projet :

La commune développe sur cette friche un projet de pôle culturel (Micro Folie), un espace Fab Lab en lien avec Cap Sciences, un espace informatique, mais aussi un regroupement de services et un pôle économique. Le coût total du projet est estimé à 3,3 millions d'euros dont 550 000 € pour la commune.

Afin d'accompagner et soutenir l'initiative de cette commune Petites Villes de Demain, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration foncière est proposée à hauteur de 80 % maximum du montant l'étude de diagnostic pollution soit 4700 euros.

Cette minoration est proposée au titre de la nouvelle convention entre la commune de Sainte-Livrade et l'EPFNA. En effet, n'ayant pas eu d'acquisition durant les trois premières années, la convention initiale est arrivée à échéance. Pour poursuivre la dynamique de développement du centre-bourg de Sainte-Livrade-sur-Lot, les dépenses engagées au titre de la convention initiale seront transférées dans la nouvelle convention présentée au Conseil d'Administration de l'EPFNA du 28 juin.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Convention de réalisation pour la redynamisation du centre ancien entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot (47) et l'EPFNA

**Objet** : Opération de restructuration et de densification urbaine. Renouvellement urbain sur des logements vacants et dégradés du centre-ville.

**Contexte** : La ville de Sainte-Livrade-sur-Lot, chef-lieu du département du Lot-et-Garonne, compte 6 458 habitants en 2018. La requalification du centre ancien et la lutte contre la vacance sont des objectifs majeurs de la municipalité.

**Projet** : La présente convention d'action foncière a pour objet l'acquisition par l'EPF d'immeubles vacants et dégradés en centre-ville de Sainte-Livrade-sur-Lot au cœur du quartier prioritaire de la ville. Cette dernière souhaite restaurer des commerces et logements au niveau de ces immeubles dans le cadre de son action de revitalisation du centre bourg.

La commune fait face à une vacance et une dégradation des logements en cœur de ville. Dans le cadre du Contrat de Ville, de la convention ORT et de l'OPAH, la commune avait identifié deux îlots en vue de leur réhabilitation. Au titre de la convention initiale, deux études préalables ont été réalisées pour faire un diagnostic de l'état du sous-sol et pour constituer le dossier de DUP et d'enquête parcellaire.

Afin d'accompagner et soutenir l'initiative de cette commune Petites Villes de Demain, et impacter la collectivité de manière minimale, une minoration foncière à hauteur de 80 % maximum du montant l'étude de diagnostic pollution, soit 4700 euros, est proposée à la séance du 28 juin 2022 du conseil d'administration de l'EPFNA.

Cette minoration est proposée au titre de la nouvelle convention entre la commune de Sainte-Livrade et l'EPFNA. En effet, n'ayant pas eu d'acquisition durant les trois premières années, la convention initiale est arrivée à échéance. Pour poursuivre la dynamique de développement du centre-bourg de Sainte-Livrade-sur-Lot, les dépenses engagées au titre de la convention initiale (16 390 € HT au 26/11/2021) seront transférées dans la nouvelle convention présentée au Conseil d'Administration de l'EPFNA du 28 juin.

**Durée** : 4 ans

**Montant** : 350 000 €

**Garantie de rachat** : Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot

**Périmètre** : Périmètre de l'opération objet de la minoration : parcelles AM 167 et AM 231  
Superficie parcelle : 258 m<sup>2</sup>

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



 Périmètre de réalisation (258 m<sup>2</sup>)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



**CONVENTION REALISATION N°**

**Pour la redynamisation du centre ancien**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINTE LIVRADE SUR LOT**

**ET**

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

**ENTRE**

La **commune de Sainte-Livrade-sur-Lot**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Pl. Gaston Carrère, 47110 Sainte-Livrade-sur-Lot, représentée par **Monsieur Pierre Jean PUDAL**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

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

d'une part,

**ET**

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022-..... du XX XX 2022.

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

## PRÉAMBULE

### La Commune de **Sainte-Livrade-sur-Lot**

La commune de Sainte-Livrade-sur-Lot est localisée au centre du département de Lot-et-Garonne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Villeneuvois depuis 1999, devenue Communauté d'Agglomération du Grand-Villeneuvois le 31 décembre 2011.

L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la D911 qui relie à l'Est Villeneuve-sur-Lot et à l'Ouest Le Temple sur Lot. Elle est desservie par les gares ferroviaires de Tonneins et d'Agen, qui se situent à 30 kilomètres de Sainte-Livrade-sur-Lot. Sainte-Livrade-sur-Lot jouit d'une position stratégique. La commune se situe à 40 minutes en voiture de la commune d'Agen ; chef-lieu du département de Lot et Garonne et, est à équidistance de Bordeaux et Toulouse. Elle est à 1h 40 minutes depuis le centre-ville de Bordeaux et à 1h50 depuis le centre-ville de Toulouse.

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

	Sainte-Livrade-sur-Lot	Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois	Département du Lot et Garonne
Population (en 2018)	6 458	47 719	331 970
Variation annuelle de la population (de 2013 à 2018)	1,0 %	- 0,3 %	-0,1 %
Taux de Logements locatifs sociaux (par rapport aux résidences principales en 2018)	7,11 %	5,4 %	7,5 %
Rythme de construction annuel de logements (2017 - 2021)	5,5		
Taux de vacance du parc de logements (par rapport aux résidences principales en 2018)	17 %	14 %	12,8 %
Nombre de personnes par ménages (en 2018)	2,21	2,11	2,11

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a été créée par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2011, ainsi que les extensions successives, regroupant aujourd'hui 19 communes, et 47 719 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°141/2018, en date du 20 décembre 2018, du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 20 novembre 2018 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

<b>PLU (i)</b>	20 décembre 2018	Approbation du PLUi tenant lieu de PLH
----------------	------------------	--

## **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 au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

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

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

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

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

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

### 1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière de partenariat entre la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot a pour objet de :

1. définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
2. définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
3. définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
4. préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

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

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2018-2022 de l'EPFNA :

x	Production de logements	Risques technologiques et naturels
x	Redynamisation de centre ancien	Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique	Etudes
	Protection de l'environnement	Friches complexes
	Lutte contre les risques	

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2018 – 2022 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le XXX et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

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

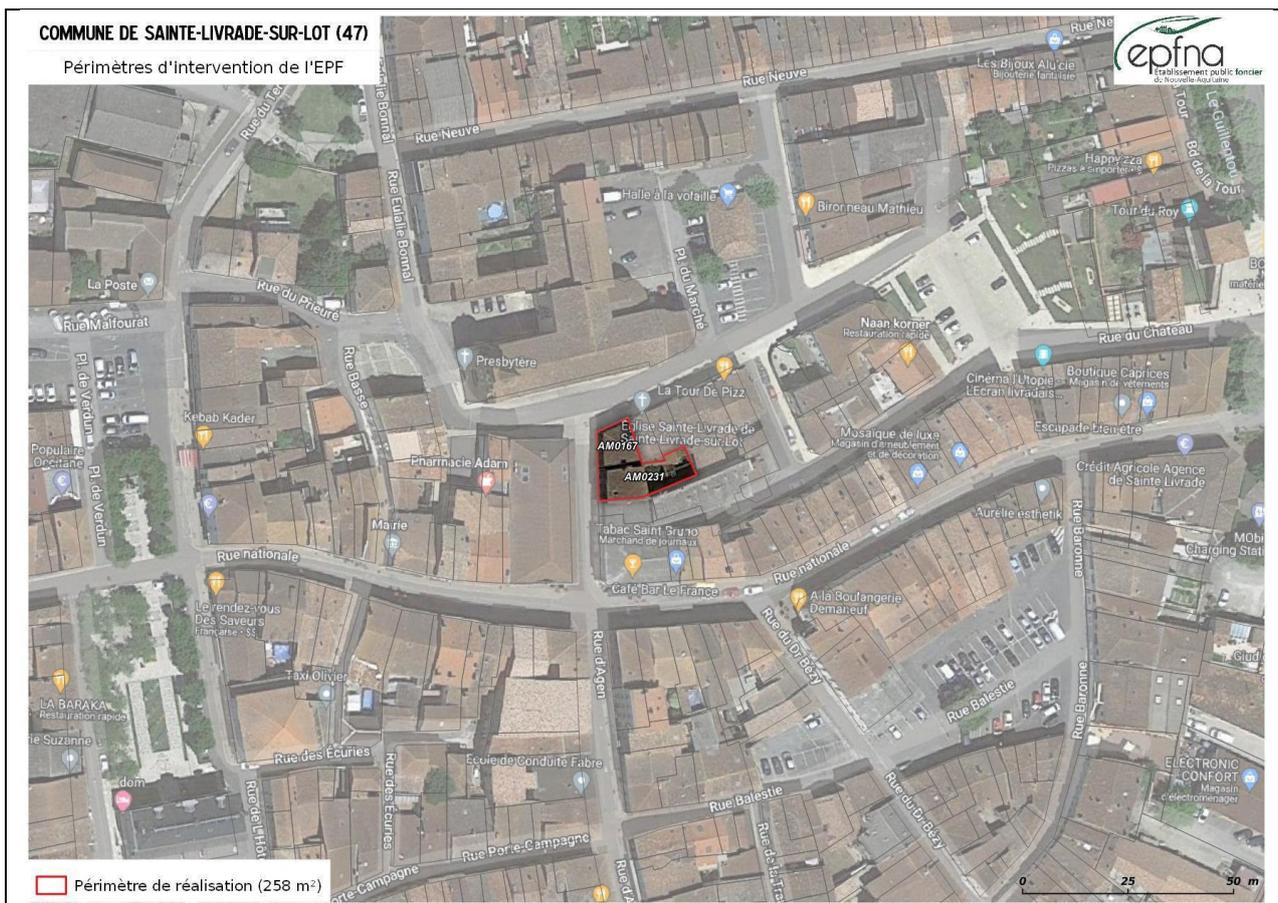
## **ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET**

### **2.1 Définition du secteur d'intervention**

Le secteur d'intervention est identifié comme « **ILOT LA DUCHESSE** » et défini par les éléments suivants :

<b>Parcelles cadastrales</b>	<b>Surface de la parcelle</b>	<b>Type de bien</b>	<b>Adresse de la parcelle</b>	<b>Zonage PLU</b>	<b>Particularités de la parcelle</b>	<b>Occupation</b>
AM 167	89 m <sup>2</sup>	Immeuble à usage d'habitation et de commerce	Rue du Château	UA		Vacants
AM 231	169 m <sup>2</sup>	Immeuble à usage d'habitation et de commerce	3 rue Eulalie Bonnal	UA		Vacants

Les immeubles des parcelles AM n°167 et AM n°231, concernés par la présente convention sont vacants et relativement dégradés. Situé en plein centre et intégrés au quartier prioritaire de Sainte-Livrade, la ville souhaite restaurer des commerces et logements au niveau de ces immeubles dans le cadre de son action de revitalisation du centre bourg.



## 2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Une étude de préféabilité en réhabilitation par le cabinet Soliha qui a développé un scénario d'aménagement pour les parcelles AM 167 et AM 231

Très consciente de l'ensemble de ces enjeux, la Commune de Sainte-Livrade-sur-Lot a signé avec l'ensemble des partenaires institutionnels un Contrat de Ville le 28 août 2015.

Ce dernier se base sur plusieurs piliers dont l'un est consacré au cadre de vue et au renouvellement urbain et cible des orientations stratégiques :

- Requalifier les logements afin de développer le nombre de logements sociaux dans les quartiers identifiés, rénover et restructurer le parc privé, à travers notamment la mise en place d'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat sur Ste-Livrade-sur-Lot, la favorisation d'une plus grande mixité sociale et le développement de l'habitat social dans les quartiers prioritaires.

La Commune est effectivement en train de mettre en place une OPAH-RU sur son territoire visant notamment la reconquête des logements les plus anciens. En effet, il a été remarqué dans le diagnostic de l'OPAH que l'acquisition de ces fonciers en centre-ville pouvait combler à la fois une partie de

l'accèsion à la propriété mais aussi une partie de la production de logements locatifs et ce à moindre coût. Le montant de l'acquisition des biens vacants anciens étant faible (autour de 400 à 500 €/m<sup>2</sup>) :

- Requalifier l'espace urbain en agissant sur l'état dégradé des habitations et des monuments pour changer l'image des quartiers.
- Améliorer la gestion urbaine de proximité en améliorant l'accessibilité des rues, en agissant sur les modes de circulation.
- Un autre pilier est consacré au développement économique et de l'emploi et vise notamment l'implantation et la reprise de commerces par l'accompagnement de la mutation des commerces de centres bourgs.

Le Plan d'Aménagement de Développement Durable du PLUI approuvé par le Grand Villeneuvois confirme ces orientations et valide la nécessité de :

- Développer le territoire en s'appuyant sur l'organisation et les centralités existantes
- Modérer la consommation foncière en favorisant la reconquête des fonciers vacants en centre bourg
- Privilégier la proximité des lieux de vie et des lieux d'achats pour les besoins quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers.

Ainsi, la requalification de l'ilot de la Duchesse s'inscrit pleinement dans l'ensemble de ces orientations et dans la dynamique engagée par la Commune. Celle-ci a en effet ciblé un ilot situé en son centre ancien, au sein duquel plusieurs bâtiments sont vacants et sur lesquels il est souhaité la réalisation d'une opération mixte, logements accessibles/commerces.

### **2.2.A - Le Programme**

La Commune a arrêté le programme de logements suivant :

Requalification de l'ensemble immobilier pour répondre à la demande de logements de petites tailles qualitatifs et des logements adaptés afin de participer activement à la dynamique du centre-ville tout en confortant les commerces de proximités, les services publics, la création d'emplois locaux et le tissu des artisans. Le projet de réhabilitation des immeubles cadastrés AM 167 et AM 231, permettra :

- D'assurer une continuité du linéaire commercial en installant un local accueillant du commerce ou des services en RDC ;
- De diversifier l'offre de logement présente dans le centre ancien en proposant des logements qualitatifs

Le scénario 1 proposé par le cabinet SOLIHA a été retenu par la municipalité dont le détail est le suivant :

- RDC : 1 commerce/service sur l'ensemble de la surface
- R+1 : 2 logements T3 (avec balcon)
- R+2 : 1 logements T3 (avec balcon)

# Scénario 1

3 logements de type T3 dont 2 logements avec balcon  
1 local commerces/services

Le bâtiment de la parcelle AM 167, est réhabilité en totalité et le bâtiment de la parcelle AM 231 est reconstruit avec conservation de la façade actuelle.  
En RDC, le mur de séparation entre le bâtiment de la parcelle AM 167 et AM 231 est partiellement démoli afin de créer un grand espace pouvant servir à l'implantation de commerces ou de bureaux/services.  
En R+1, la séparation des deux bâtiments ainsi que les différentes ouvertures sont conservées.  
La conservation d'une cour en RDC permet l'installation de balcons pour les deux logements (R+1 et R+2) bâtiment de droite.



La commune est également concernée, depuis l'année 2021, par le dispositif de petites villes de demain. Ce programme constitue un levier pour le développement et pour la concrétisation des projets visant à revitaliser la ville.

Ce projet a pour but de proposer une offre de logements adaptés aux nécessités actuelles de la population, afin d'attirer une jeunesse active au centre-bourg et pouvoir ainsi d'une part, revitaliser la ville et d'autre part, équilibrer les générations présentes à Sainte-Livrade-sur-Lot.

## 2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

1. Négociation foncière et acquisition : 2022 – 2023
2. Réalisation des études complémentaires : 2022
3. Consultation d'opérateurs au besoin : 2023 – 2024
4. Signature promesse de cession : 2023 – 2024
5. Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2023 - 2024

## 2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public. A ce titre, l'EPFNA :

1. Pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.

2. **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés. Par délibération n°145/2018 en date du 20/12/2018, le Conseil communautaire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par délibération du Conseil Communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.
3. Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

## **ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES**

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

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune a sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
x	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

### **3.2 Modalités de réalisation des études**

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

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

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

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

### **3.3 Modalités de financement des études**

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

### **3.4 Modalités 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, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

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

## **ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

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

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition
- Cas d'une cession de l'usufruit

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

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

### **4.3. Démolition/dépollution des biens durant le portage**

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

## **ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de réalisation**

Les dépenses engagées au titre de la convention initiale n°47-18-149, sont intégrées dans la convention de réalisation pour un montant de 16 390 € HT au 26/11/2021 (date du dernier état financier) et font partie intégrante du dit plafond global.

Afin de soutenir la commune de Sainte-Livrade-sur-Lot dans la redynamisation de centre-bourg, et notamment le projet de reconversion d'ilot par la commune, une minoration égale à 80 % maximum du montant de l'étude de diagnostic du sous-sol (5875 €) effectuée au titre de la convention initiale n°47-18-149 sur l'ilot Audevard, sera appliquée conformément au règlement d'intervention de l'EPFNA. La commune portera le reste à charge minimum des 20% restants.

### **5.2. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 350 000 €.

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

### **5.3. Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

1. Acquisition
2. Etudes
3. Frais de prestataire externe (géomètre, avocat...)

4. Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition...)
5. Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

#### **5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

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, exclusion faite de la minoration prévue de 80% maximum de l'étude de pollution sol et sous sol réalisé sur l'ilot Audevard, qui sera prise en charge par l'EPFNA.

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 :

- Une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.
- Cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA 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.

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 celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la 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 6 - DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune 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 jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

1. Réfèrent politique Commune : Pierre Jean PUDAL (Maire)
2. Réfèrent Technique Commune : Abdelkrim HARYOULI (DST) - dst@ville-ste-livrade47.fr
3. Chargée d'opérations/Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Laetitia ROY (Chargée d'opérations) laetitia.roy@epfna.fr / Nicolas PROUST (Directeur opérationnel) nicolas.proust@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

### **ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES**

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

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

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

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

### **ARTICLE 9 – COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

### **ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

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.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

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

La commune Sainte-Livrade-sur-Lot  
représentée par son maire,

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

**Pierre Jean PUDAL**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **XXXXX** n° 2022/..... en date du .....



## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 043

#### Attribution minoration - Convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,  
Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,  
Vu le règlement relatif aux modalités d'attribution, de réalisation et de versement des minations 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'attribution d'une minoration foncière sur fonds propres de 90 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges et l'EPFNA, pour la réalisation d'une Opération de restructuration d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration foncière approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni ;
- APPROUVE l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges et l'EPFNA ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 000 000€ pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022  
Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Rapport du directeur général

#### Attribution de minoration foncières

##### **1. La minoration foncière**

La minoration foncière a été instituée par le PPI 2014-2018 de l'EPF. Ce dispositif de minoration a été reconduit dans le nouveau PPI 2018-2022 adopté le 28 novembre 2018.

Le produit de la minoration foncière sur fonds propres de l'EPF 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 minoration (travaux et foncière) sur fonds propres.

##### **2. Le principe d'attribution des minoration et enveloppes de minoration pour l'année 2022**

Les minoration 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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPF et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

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 minoration sont donc déstockées au moment de la cession.

Le Conseil d'administration a validé lors de sa séance du 24 septembre 2019 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).

Les crédits 2022 pour l'attribution de minorations foncières ont été votés lors du Conseil d'administration du 25 novembre 2021 avec un montant prévisionnel de 5 000 000 €. Le montant des minorations foncières attribuées à ce jour en 2022 est de 1 307 163,17 €.

### 3. Nouvelles demandes de minorations foncières

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

1. Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003
2. Cognac (16) – Site Chais Monnet - convention n°16-14-004
3. Communauté de communes du Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière - convention opérationnelle n°24-19-043
4. Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124
5. Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention n°47-18-149
6. Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070

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.

Enveloppe minoration foncière 2022 disponible suite au CA du 10 mars 2022		3 692 836,83 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration foncière
Cognac (16) - Requalification de l'ancien hôpital de Cognac – convention n°16-14-003	Création d'équipements publics et d'un foyer jeunes travailleurs	3 000 000 €
Cognac (16) – site Chais Monnet - Convention n°16-14-004	Opération mixte en réhabilitation en centre-ville, intégrant des commerces en RdC et 9 logements sociaux en étages	30 082,14 €
CdC Pays de Fénelon - Carsac-Aillac (24) - Friche hospitalière – convention n°24-19-043	Création de 20 logements sociaux par requalification d'un ancien EHPAD	144 000 €
Villeneuve-sur-Lot (47) - Etude de reconversion du centre hospitalier – convention n°47-18-124	Etude de reconversion du centre hospitalier	80 000 €
Sainte-Livrade-sur-Lot (47) – convention présentée au CA du 28/06/2022	Etudes pour la reconversion d'un îlot de centre-bourg	4 700 €
Limoges (87) - Opération de restauration immobilière - convention n°87-19-070	Opération de reconstruction d'un immeuble pour la création de 6 logements locatifs sociaux	90 000 €
<b>Total proposé au CA du 28.06.2022</b>		<b>3 349 722,14 €</b>
<i>Enveloppe minoration foncière 2022 disponible après CA</i>		<i>343 114,69 €</i>
	<b>Minoration totale sur l'opération</b>	<b>Reste à charge prévisionnel de la commune</b>
	3 000 000 €	264 693,80 €
	30 082,14 €	15 046,07 €
	144 000 €	Plus de 36 000 €
	80 000 €	20 000 €
	4 700€	Plus de 11 690 €
	90 000 €	132 997,85 €

## Minoration foncière Projet : Porte Panet, Limoges Métropole (87)

Convention : Convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges et l'EPFNA en date du 18 juin 2019, modifiée par l'avenant n°1 en date du 7 octobre 2021.

### Foncier :

Parcelle EO n°319, rue Porte Panet à Limoges

Surface du foncier : 282 m<sup>2</sup>

Prix de revient (HT) au 03/06/2022 : 225 527,59 €



La parcelle cadastrée EO n°319 d'une superficie de 282 m<sup>2</sup> comprend 15 appartements dans un état de vétusté très prononcé. Cette propriété a fait l'objet d'une DIA en Mairie de Limoges le 28 Mars 2019 au prix de 215 000€ plus 13 000€ d'honoraires de négociation. Suite à une procédure de préemption en révision de prix de l'EPF NA le 26 juin 2019, le bien a été retiré de la vente.

Toutefois, une nouvelle DIA a été enregistrée à la Mairie de Limoges en date du 2 mars 2020 au prix de 220 000€ auquel s'ajoute 18 000€ de commission. L'EPFNA a alors de nouveau préempté en révision de prix cette vente à hauteur de 198 000 € auxquels s'ajoute les honoraires d'agence.

Cette nouvelle révision de prix avait alors été acceptée et l'acquisition de la propriété avait été signée le 20 novembre 2020.

## Projet :

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la ville de Limoges a lancé une Opération de Restauration Immobilière pour laquelle les compétences de l'EPF sont mobilisées pour toute maîtrise foncière d'immeubles diffus ou groupés et les mises en sécurité éventuelles s'y affèrent avant remise sur le marché immobilier.

C'est ce cadre que c'est inscrite la préemption de la propriété évoquée ci-dessus en raison de la défaillance de l'acquéreur et du vendeur à poursuivre des travaux de réhabilitation de cette bâtisse vétuste.

Limoges Métropole a sollicité le bailleur social Limoges Habitat pour envisager le développement d'une opération lourde en réhabilitation de cette bâtisse en déshérence. Aussi, suite à la réalisation d'études de faisabilité, Limoges Habitat réalisera une opération de restructuration de l'immeuble pour la création de 6 logements : 3 T2, 2 T3 et 1 T4 (4 PLUS et 2 PLAI).

Sur la base d'un bilan prévisionnel d'opération, le coût total du projet est évalué à 1 332 643 € HT dont 893 000 € HT de travaux et 123 000 € HT d'honoraires.

Limoges Habitat financera son opération à hauteur de 15% de fonds propre ce qui se révèle conséquent pour un bailleur social.

Limoges Métropole souhaite racheter l'immeuble en 2022 et conclura un bail emphytéotique avec le bailleur afin de mobiliser pour 2022 le budget communautaire dédié à ce type d'opération.

Au regard de l'enjeu stratégique de l'opération lié à la résorption de l'habitat insalubre, de la lutte contre la vacance et la production de logements locatifs sociaux, il est demandé une minoration foncière à hauteur de 15 000 € par logement soit 90 000 €.

## Bilan Prévisionnel Limoges Habitat

### Budget et financement de l'opération :

Prix de revient prévisionnel	Montant HT	Montant fiscal	%
Foncier « porté par Limoges métropole »	223 000	223 000	16.00
Charge foncière	93 500	98 642	7.10
Coût de construction	892 644	941 739	67.60
Honoraires, frais divers et assurances	122 759	129 511	9.30
<b>TOTAL</b>	<b>1 331 903</b>	<b>1 392 892</b>	<b>100.00</b>

Le budget nécessaire pour réaliser cette opération est de 1,39M€ au total, soit une moyenne de 232 000 euros par logement. Un tel coût est lié à deux facteurs essentiels : le montant de la charge foncière d'une part, et le surcoût de la dépense travaux dans un environnement très contraint d'autre part.

Le portage du foncier par Limoges métropole et les subventions attendues en particulier de la part d'Action logement dans le cadre du dispositif Action cœur de Ville permettent à Limoges habitat d'équilibrer financièrement cette opération, condition indispensable à sa réalisation. Limoges habitat participera à hauteur d'une mise de 15% de fonds propres.

	Montant Fiscal	%
<b>Subventions</b>	<b>578 850</b>	<b>49.48</b>
Subvention Etat logements	20 000	
Subvention Conseil Départemental logements PLAI	4 000	
Subvention Ville de Limoges logements PLUS	4 000	
Subvention Action Cœur de Ville base 75 %	410 850	
Subvention Limoges Métropole	140 000	
<b>Prêts</b>	<b>415 558</b>	<b>35.52</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>175 484</b>	<b>15.00</b>
<b>Total financement Lh</b>	<b>1 169 892</b>	<b>100.00</b>
<b>Foncier</b>	<b>223 000</b>	
<b>Total Financement porté par Limoges métropole</b>	<b>223 000</b>	
<b>Total financement</b>	<b>1 392 892</b>	

Le calendrier de ce projet est le suivant :

- Octobre 2022 : signature acte de vente
- 1<sup>er</sup> semestre 2023 : signature bail emphytéotique entre Limoges Habitat et Limoges Métropole
- 2<sup>nd</sup> semestre 2023 : Commencement des travaux
- 1<sup>er</sup> semestre 2025 : Mise en service

Besoin en financement :

Au 3 juin 2022, le montant total des dépenses engagées pour la réalisation du projet « Porte Panet » est de **225 527 € HT**

Le montant de la cession à Limoges Métropole s'élève à **135 000 € HT**

**Le déficit de l'opération s'élève à 90 527 € HT**

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver une minoration foncière d'un montant de 90 000€, soit 15 000€ par logements locatifs sociaux construits.

La prise en charge par l'EPF du déficit de l'opération est ainsi d'environ 40 % soit une certaine équité avec la collectivité signataire de la convention.

Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

<b>DEPENSES (en HT) au 03/06/2022</b>		<b>RECETTES (en HT) au 03/06/2022</b>	
Portage EPFNA	225 527,59 €	Cession Limoges Métropole	135 000 €
		<b>Minoration foncière EPFNA</b>	<b>90 000,00 €</b>
		<b>Facture d'apurement prévisionnelle</b>	<b>527,59 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>225 527,59 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>225 527,59 €</b>

Raisons du déficit :

Cette opération est entièrement portée par la puissance publique. La communauté Urbaine de Limoges Métropole soutient le projet et le bailleur communautaire en finançant le foncier à hauteur de 135 000 €. En effet, le bilan opérationnel de Limoges Habitat ne peut pas être à équilibre sans cet accompagnement de l'EPCI et de l'EPFNA en raison tout d'abord des lourds travaux de réhabilitation à entreprendre sur cet immeuble à l'état de déshérence avancé et d'autre part de la flambée des prix des matériaux constatée depuis plus d'un an.

Cette opération est structurante à différents niveaux :

- Réinvestissement d'un immeuble ancien à l'architecture notable actuellement en état de dégradation avancée.
- Opération intégrant uniquement de logement locatif social avec la production de 6 LLS permettant de répondre aux objectifs de production en réhabilitation du bailleur social et venant améliorer l'offre de locative sociale en centre-ville de Limoges

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°87-19-070 d'action foncière pour l'opération de restauration immobilière entre la communauté urbaine de Limoges Métropoles, la ville de Limoges et l'EPFNA**

**Objet** : Création de logements par requalification d'immeubles dégradés

**Contexte** : La ville de Limoges est la deuxième collectivité de Nouvelle-Aquitaine et compte 131 479 habitants en 2018. Victime de la désertification de son centre au profit des villes périphérique, sa croissance démographique est en baisse et le taux de logements vacants est en hausse.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la ville de Limoges a lancé une Opération de Restauration Immobilière pour laquelle les compétences de l'EPFNA pourront être mobilisées pour toute maîtrise foncière d'immeubles diffus ou groupés et les mises en sécurité éventuelles s'y affèrent avant remise sur le marché immobilier.

**Projet** : L'EPFNA a préempté un immeuble de logements vacants et dégradé. Il sera entièrement réhabilité et restructuré pour accueillir 6 logements locatifs sociaux par le bailleur social communautaire.

L'objet du présent avenant est d'intégrer la minoration foncière de 90 000 € proposée au conseil d'administration du 28 juin 2022 et d'en préciser les modalités de mobilisation

**Durée** : 6 ans

**Montant** : 2 000 000 €

**Garantie de rachat** : CU Limoges Métropole

**Périmètre** : Périmètre de réalisation portant sur les immeubles identifiés dans le cadre de l'opération de restauration immobilière.



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°87-19-070  
D'ACTION FONCIERE POUR L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE**

**LA VILLE DE LIMOGES**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Communauté Urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du, Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

**d'une part,**

**La Commune de Limoges** dont le siège est situé 1 square Jacques Chirac, cedex 1 FR, BP 3120, 87031 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile-Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2022- en date du,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part,**

# PRÉAMBULE

La Communauté Urbaine de Limoges Métropole, la Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine ont conclu une convention opérationnelle n°87-19-070 en date du 18 juin 2019 ayant pour objet l'intervention foncière de l'EPFNA dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière initiée par Limoges Métropole.

Par préemption en date du 21 avril 2020, l'EPFNA s'est porté acquéreur de l'immeuble sis 12 rue Porte Panet, cadastré section EO n°319 et faisant partie intégrante du périmètre de réalisation de la convention opérationnelle ci-dessus mentionnée.

Cet immeuble a été ciblé pour de la création de logements locatifs sociaux par le bailleur communautaire Limoges Habitat et par conséquent a être rétrocédé à la communauté urbaine de Limoges Métropole.

Ainsi, il a été décidé d'attribuer une enveloppe de minoration foncière venant absorber une partie du déficit de l'opération. Cette minoration foncière a fait l'objet d'un avis favorable du contrôleur général économique et financier n°2022/xxx.

Dès lors, le présent avenant vise à intégrer l'octroi de cette minoration foncière dans la convention opérationnelle.

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

### **ARTICLE 1. – MINORATION FONCIERE**

Cet article vient s'ajouter à la convention opérationnelle

Par délibération n° CA-2022-XX en date du 30 juin 2022, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a approuvé l'attribution d'une minoration foncière sur les fonds propres de l'EPFNA d'un montant plafond de 90 000 € pour l'opération de restauration immobilière portant sur l'immeuble sis 12 rue Porte Panet à Limoges.

La collectivité s'engage à la bonne réalisation du projet dans les plannings prévisionnels suivant :

- Le rachat du foncier par la communauté Urbaine de Limoges Métropole sera réalisé au plus tard le 31 décembre 2022.

- La mise à bail emphytéotique au profit de Limoges Habitat sera réalisé au plus tard le 30 avril 2024.

Au moment de la mise à bail emphytéotique, la minoration est activée et vient en déduction du stock cédé. Elle vient alors en minoration du reste à charge de la communauté urbaine.

Sur cette opération, la minoration foncière permet ainsi à la collectivité garante du portage de disposer d'un reste à charge prévisionnel, après cession, de 135 000 € HT (solde débiteur du compte de résultat EPFNA soustrait de la minoration foncière, calculé au 18/02/2022), si toutes les conditions associées à l'attribution de cette minoration sont respectées. Ce reste à charge sera dû à l'EPFNA selon les modalités de l'article 10 du règlement d'intervention, annexe à la convention opérationnelle.

La minoration votée par le Conseil d'Administration de l'EPFNA est un montant plafond. Si les projets venaient à évoluer entre la signature de cet avenant et la mise à bail emphytéotique du foncier au profit de Limoges Habitat, le Directeur Général de l'EPFNA pourra décider d'imputer à la baisse le montant de minoration voté en fonction de l'équilibre général des opérations.

En cas de non-réalisation des projets pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°87-19-070 demeurent inchangées.

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

La Ville de Limoges  
représentée par son maire

**Emile Roger LOMBERTIE**

La Communauté urbaine de  
Limoges Métropole,  
représentée par son président,

**Guillaume GUERIN**

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

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° 2022- en date du.

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°87-19-070

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° **CA-2022-044****Attribution de minoration SRU - Convention opérationnelle n° 17-20-091 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre (17) 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 50 000 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n° 17-20-091 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg entre la commune de Saint-Xandre (17) et l'EPFNA, pour la réalisation de l'opération « Le Clos des Lys » afin de permettre la réalisation d'une opération de 22 logements neufs dont 10 logements locatifs sociaux présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La présidente du conseil d'administration, le

28/06/22

Laurence ROUEDE

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration SRU

#### **1. La minoration SRU**

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

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

#### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPFNA et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

Le Directeur Général constate, 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 décider 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 26 novembre 2019, la mise en place d'un principe de reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

Entre 2013 et 2022, l'EPFNA a ainsi perçu 17 770 871,12 € de prélèvements SRU pour 48 communes. Sur ce montant 38 opérations ont bénéficié de l'attribution d'une minoration, correspondant à un potentiel de 837 logements locatifs sociaux.

**L'enveloppe de minorations SRU disponible à ce jour est de 10 477 941,21 €.**

### **3. Nouvelles demandes de minorations SRU**

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

Ainsi, trois demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- Convention opérationnelle n° 17-20-091 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre, opération « Le Clos des lys », bénéficiant déjà d'une minoration SRU de 250 000 € sur cette opération attribuée par délibération n° CA-2021-033 du 25/02/2021
- Convention opérationnelle n°33-18-063 d'action foncière pour la production de logements, opération Route d'Anglumeau,
- Convention opérationnelle n° 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, opération ilot Mauléon-Kirke

Enveloppe minoration SRU disponible avant CA du 28 juin 2022		10 477 941,21 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration SRU
Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys » – 17-20-091	Opération « Clos de Lys », en plein centre-bourg, s'inscrivant dans le cadre d'une OAP du PLUi de la CdA, permettant la création de 22 logements neufs dont 10 logements locatifs sociaux	50 000,00 €
Izon – Route d'Anglumeau – convention n°33-18-063	Opération de densification en centre-bourg, avec production de 12 logements locatifs sociaux	92 800,00 €
Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke – convention n°79-15-064	Construction de 10 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg	114 315,77 €
<b>Total proposé au CA du 28/06/2022</b>		<b>257 115,77 €</b>
<b>Enveloppe restante après attributions du CA du 28/06/2022</b>		<b>10 220 825,44 €</b>
	Soit minoration totale sur l'opération	Reste à charge de la commune
	300 000,00 €	40 000 € HT
	92 800,00 €	23 200 € HT
	114 315,77 €	54 306,01 € HT

Annexe(s) :

- Fiche minoration SRU Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys »
- Fiche minoration SRU Izon – Route d'Anglumeau
- Fiche minoration SRU Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Minoration foncière SRU

### Projet : Production de logements locatifs sociaux – SAINT-XANDRE (17)

CA -28 juin 2022

Commune	SAINT-XANDRE (17)
Convention	N° 17-20-091
Date de début	31 Décembre 2020
Date de fin	31 Décembre 2023
Montant plafond	1 500 000,00 €
Montant engagé	892 449,55 €

#### Foncier concerné :

Type de bien	Terrain nu à bâtir
Adresses	Lieudit « Le Bourg Nord »
Zonage PLU	UV4

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	1085	Le Bourg Nord	00 ha 18 a 11 ca
AE	1105	Le Bourg Nord	00 ha 00 a 56 ca
AE	1107	Le Bourg Nord	00 ha 00 a 37 ca
AE	140	Le Bourg Nord	00 ha 09 a 33 ca
AE	780	Le Bourg Nord	00 ha 00 a 64 ca
AE	781	Le Bourg Nord	00 ha 01 a 19 ca
AE	782	Le Bourg Nord	00 ha 00 a 15 ca
AE	850	Le Bourg Nord	00 ha 09 a 73 ca
AE	340	Le Bourg Nord	00 ha 03 a 69 ca
AE	139	Le Bourg Nord	00 ha 02 a 79 ca

Total surface : 00 ha 46 a 56 ca

#### Projet :

Situé au Nord de la CdA de La Rochelle, Saint-Xandre est une Commune déficitaire en logements locatifs sociaux et verse à ce titre des pénalités SRU.

L'opération « Clos de Lys », en plein centre-bourg de la Ville, développée par l'EPFNA depuis 2011, portée par l'opérateur GPM, porte sur la création de 22 logements neufs dont 10 LLS et s'inscrit dans le cadre d'une OAP inscrite au PLUi de la CdA.

Le PC a été déposé et a fait l'objet d'un certificat de non-recours. Ce projet, porté par la Commune de Saint-Xandre, reçoit l'accord de la Commune pour céder l'emprise foncière à GPM.

Une seconde opération en cours de maîtrise foncière portera sur le prolongement de l'opération au Sud pour la réalisation d'environ 20 logements supplémentaires comprenant au moins 40% de Logements Locatifs Sociaux.

#### Calendrier prévisionnel :

##### GPM Immobilier

Dépôt du PC : ..... Hiver 2021

Obtention du PC : ..... 08 Février 2022

Non-recours sur PC : ..... 19 Avril 2022

Cession de l'EPFNA à GPM : .....Automne 2022

Début des travaux : .....2023

### Bilan financier foncier du projet :

DEPENSES		RECETTES	
Prix de revient EPFNA	795 325,62	Cession GPM	456 473,60
		Minoration SRU	250 000,00
		Prise à charge Collectivité	40 000,00
		Déficit au 25 Avril 2022	48 852,02
	<b>795 325,62</b>		<b>795 325,62</b>

### Besoin en financement :

A date d'établissement du compte financier foncier, il apparait un déficit de 48 852,02 €.

A cet égard, et afin de permettre la sortie opérationnelle de ce projet ambitieux de valorisation de centre-bourg, **il est proposé l'attribution d'une minoration de 50 000 € HT sur fonds SRU.**

Au regard de ce projet de densification a création de logements sociaux permettant l'arrivée de nouveaux ménages en cœur de bourg, il est proposé d'attribuer une minoration foncière SRU.

### Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 45% de logements locatifs sociaux, diminuant nécessairement la charge foncière admissible pour le bailleur social.

La volonté de produire du logement, mais de manière raisonnée en l'intégrant du mieux que possible dans le tissu urbain existant, explique également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Une des orientations souhaitées par la collectivité et l'EPFNA était en effet la proposition d'un projet avec une densité de logements raisonnable sur cette surface.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 045

#### Attribution de minoration SRU - Convention opérationnelle n°33-18-063 d'action foncière pour la production de logements entre la commune d'Izon (33) 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 92 800,00 € HT, dans le cadre de la convention opérationnelle n°33-18-063 d'action foncière pour la production de logements entre la commune d'Izon (33) et l'EPFNA, pour la réalisation de l'opération Route d'Anglumeau afin de permettre la réalisation d'une opération de 12 logements sociaux présentée dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La présidente du conseil d'administration, le

28/06/22

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire des affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration SRU

##### **1. La minoration SRU**

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

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

##### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPFNA et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

Le Directeur Général constate, 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 décider 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 26 novembre 2019, la mise en place d'un principe de reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

Entre 2013 et 2022, l'EPFNA a ainsi perçu 17 770 871,12 € de prélèvements SRU pour 48 communes. Sur ce montant 38 opérations ont bénéficié de l'attribution d'une minoration, correspondant à un potentiel de 837 logements locatifs sociaux.

**L'enveloppe de minorations SRU disponible à ce jour est de 10 477 941,21 €.**

### **3. Nouvelles demandes de minorations SRU**

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

Ainsi, trois demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- Convention opérationnelle n° 17-20-091 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre, opération « Le Clos des lys », bénéficiant déjà d'une minoration SRU de 250 000 € sur cette opération attribuée par délibération n° CA-2021-033 du 25/02/2021
- Convention opérationnelle n°33-18-063 d'action foncière pour la production de logements, opération Route d'Anglumeau,
- Convention opérationnelle n° 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, opération ilot Mauléon-Kirke

#### **Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Enveloppe minoration SRU disponible avant CA du 28 juin 2022		10 477 941,21 €
Opération - convention	Description du projet	Minoration SRU
Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys » – 17-20-091	Opération « Clos de Lys », en plein centre-bourg, s'inscrivant dans le cadre d'une OAP du PLUi de la CdA, permettant la création de 22 logements neufs dont 10 logements locatifs sociaux	50 000,00 €
Izon – Route d'Anglumeau – convention n°33-18-063	Opération de densification en centre-bourg, avec production de 12 logements locatifs sociaux	92 800,00 €
Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke – convention n°79-15-064	Construction de 10 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg	114 315,77 €
<b>Total proposé au CA du 28/06/2022</b>		<b>257 115,77 €</b>
<b>Enveloppe restante après attributions du CA du 28/06/2022</b>		<b>10 220 825,44 €</b>
		<b>Reste à charge de la commune</b>
		40 000 € HT
		23 200 € HT
		54 306,01 € HT
		<b>Soit minoration totale sur l'opération</b>
		300 000,00 €

Annexe(s) :

- *Fiche minoration SRU Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys »*
- *Fiche minoration SRU Izon – Route d'Anglumeau*
- *Fiche minoration SRU Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke*

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

**Minoration foncière SRU**  
**Projet : Production de logements locatifs sociaux en densification - IZON**  
**(33)**  
 CA -28 juin 2022

Commune	IZON (33)
Convention	N° 33-18-0d'action foncière pour la production de logements
Date de début	05/09/2018
Date de fin	17/06/2024
Montant plafond	3 500 000 € (avenant en cours de signature)
Montant engagé	2 323 382,23€

**Foncier concerné :**

<b>Type de bien</b>	Terrain nu à bâtir
<b>Parcelles</b>	BD n°152/232/233
<b>Adresses</b>	Route d'Anglumeau
<b>Surface</b>	2 630 m <sup>2</sup>
<b>Zonage PLU</b>	UC et une partie en zone 1AUx

**Projet :**

Située dans le territoire du libournais, à une quinzaine de kilomètres de Libourne et à 30 kms de Bordeaux, la commune d'Izon est confrontée à une pression foncière importante. Elle est attractive, en témoigne un taux d'accroissement annuel de sa population, de l'ordre de 2%

Sa population est de 5 900 habitants en 2018, et continue de s'accroître. Cette dernière dépassant les 3 500 habitants, elle est donc soumise aux objectifs de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux.

L'objectif triennal 2017-2019 de production de logements locatifs sociaux n'ayant pas été atteint, la carence de la commune pour la période 2020-2022 a été constatée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2020. Conformément à ses attributions, l'Etat a délégué son Droit de Préemption Urbain à l'EPFNA par arrêté préfectoral du 19 janvier 2021, pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux sur cette période.

Les biens acquis dans le cadre de ces opérations ont vocation, pour l'essentiel, à être cédés à des bailleurs sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU.

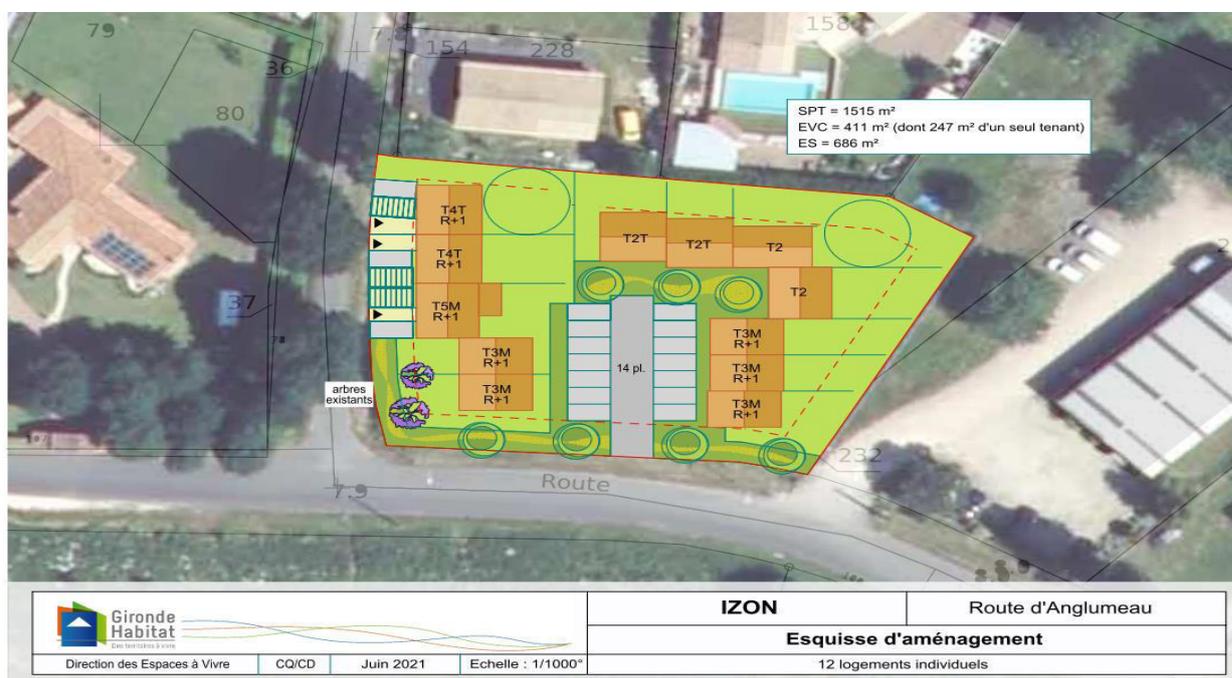
La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et sort d'une situation de carence au titre de cette loi. Les objectifs affichés dans ce domaine sont la production de près de 285 LLS sur 6 ans. Les projets sont la densification du centre-bourg avec la construction d'environ 80 logements, sociaux pour l'essentiel.

Dans ce contexte, le foncier sis route d'Anglumeau représentait un intérêt certain pour la production de logements locatifs sociaux, notamment de par la surface mobilisable, en densification.

L'EPFNA a préempté en cours d'année 2021 ce terrain nu situé route d'Anglumeau, à proximité de la zone d'activités éponyme. La préemption a été effectuée en révision du prix mentionné dans la DIA, entraînant un retrait du bien de la vente par les propriétaires.

Un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires au prix de 348 000 € net vendeur (montant de l'avis domanial).

Gironde Habitat propose un programme de 12 logements locatifs sociaux, répartis en 4 T2, 5 T3, 2 T4 et 1 T5, avec la création de 14 places de stationnement. Le bailleur projette les financements en 7 PLUS et 5 PLAI.



**Gironde Habitat propose d'acquérir les parcelles cadastrées BD n°152, 232 & 233 à hauteur de 240 000€ HT.** La commune a validé le principe du projet et du prix de cession par délibération en date du 21 septembre 2021.

### Calendrier prévisionnel :

#### Gironde Habitat :

Novembre 2022 : Dépôt du permis de construire (équipe de maîtrise d'œuvre en cours de désignation)

#### EPFNA :

Septembre 2022 : Signature de la Promesse de Vente avec Gironde Habitat

### Bilan prévisionnel du projet :

	<b>DEPENSES</b>		<b>RECETTES</b>
Total coût du foncier EPF	356 000 € HT	Cession à Gironde Habitat	240 000€ HT
		Minoration EPFNA (80% du déficit)	92 800 € HT
		Prise en charge collectivité (20% du déficit)	23 200 € HT
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>356 000€ HT</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>356 000€ HT</b>

### Besoin en financement :

Le coût de revient des parcelles acquises par l'EPFNA s'élève à 356 000€ HT pour l'EPFNA (coût d'acquisition, frais notariés, réalisation étude géotechnique, taxes foncières).

Au vu du montant d'achat proposé par Gironde Habitat de 240 000€ HT, le déficit serait donc de 116 000€ HT pour l'EPFNA.

Il est donc proposé l'attribution d'une minoration foncière d'un montant de 92 800€ HT.  
Le reste-à-charge pour la commune sera de 23 200€ HT (20% du déficit).

Au regard de ce projet de densification a création de logements sociaux permettant l'arrivée de nouveaux ménages en cœur de bourg, il est proposé d'attribuer une minoration foncière SRU.

### Raison du déficit :

Le déficit de l'opération est lié à la réalisation d'un programme composé de 100% de logements locatifs sociaux, diminuant nécessairement la charge foncière admissible pour le bailleur social.

La volonté de produire du logement, mais de manière raisonnée en l'intégrant du mieux que possible dans le tissu urbain existant, explique également les difficultés d'équilibre de l'opération décrite ci-dessus.

Une des orientations souhaitées par la collectivité et l'EPFNA était en effet la proposition d'un projet avec une densité de logements raisonnable sur cette surface.

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022-046

#### Attribution de minoration SRU - Convention n° 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon (79) 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'attribution d'une minoration SRU de 114 315,77 € HT, dans le cadre de la convention n°79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Mauléon (79) et l'EPFNA, pour la construction de 10 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à imputer la minoration SRU approuvée sur les cessions à intervenir ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à éventuellement ajuster à la baisse la minoration foncière en fonction de l'équilibre financier qui pourra être réuni.

La présidente du conseil d'administration, le 10/03/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète  
Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
PATRICK AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Attribution de minoration SRU

##### **1. La minoration SRU**

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

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

##### **2. Le principe d'attribution des minorations et enveloppe de minoration pour l'année 2022**

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.

Une fois la décision d'attribution adoptée par le Conseil d'administration, la minoration est provisionnée dans les comptes de l'EPFNA et fait l'objet d'une dépense budgétaire sans mouvement de trésorerie, dans l'attente de la cession.

Le Directeur Général constate, 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 décider 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 26 novembre 2019, la mise en place d'un principe de reste à charge minimal à la collectivité (de l'ordre de 20 % du déficit total sur l'opération). Toutefois, le montant de minoration pourra couvrir 100 % du déficit si le montant total des minorations (celles déjà attribuées et celles proposées au bénéfice de la commune) n'excède pas les pénalités payées par la collectivité. Cela permet en effet aux communes ayant conventionné avec l'EPFNA de pouvoir prétendre à une ou plusieurs minorations SRU sur des opérations.

Entre 2013 et 2022, l'EPFNA a ainsi perçu 17 770 871,12 € de prélèvements SRU pour 48 communes. Sur ce montant 38 opérations ont bénéficié de l'attribution d'une minoration, correspondant à un potentiel de 837 logements locatifs sociaux.

**L'enveloppe de minorations SRU disponible à ce jour est de 10 477 941,21 €.**

### **3. Nouvelles demandes de minorations SRU**

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

Ainsi, trois demandes de minoration SRU sont présentées au présent Conseil d'administration. Les conventions correspondantes sont listées ci-dessous et les projets présentés de manière synthétique dans le tableau ci-après. Ils font l'objet d'une fiche descriptive annexée au présent rapport.

- Convention opérationnelle n° 17-20-091 d'action foncière pour la densification et la restructuration du centre-bourg conclue avec la commune de Saint-Xandre, opération « Le Clos des lys », bénéficiant déjà d'une minoration SRU de 250 000 € sur cette opération attribuée par délibération n° CA-2021-033 du 25/02/2021
- Convention opérationnelle n°33-18-063 d'action foncière pour la production de logements, opération Route d'Anglumeau,
- Convention opérationnelle n° 79-15-064 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg, opération ilot Mauléon-Kirke

Opération - convention	Description du projet	10 477 941,21 €	Reste à charge de la commune
Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys » – 17-20-091	Opération « Clos de Lys », en plein centre-bourg, s'inscrivant dans le cadre d'une OAP du PLUi de la CdA, permettant la création de 22 logements neufs dont 10 logements locatifs sociaux	50 000,00 €	40 000 € HT
Izon – Route d'Anglumeau – convention n°33-18-063	Opération de densification en centre-bourg, avec production de 12 logements locatifs sociaux	92 800,00 €	23 200 € HT
Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke – convention n°79-15-064	Construction de 10 logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg	114 315,77 €	54 306,01 € HT
	<b>Total proposé au CA du 28/06/2022</b>	<b>257 115,77 €</b>	
	<b>Enveloppe restante après attributions du CA du 28/06/2022</b>	<b>10 220 825,44 €</b>	

Annexe(s) :

- *Fiche minoration SRU Saint-Xandre – Opération « Le Clos des Lys »*
- *Fiche minoration SRU Izon – Route d'Anglumeau*
- *Fiche minoration SRU Mauléon – Opération ilot Mauléon-Kirke*

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Minoration SRU Projet : Opération îlot Mauléon-Kirkel –Mauléon (79)

Convention : Convention opérationnelle n° 79-15-064 entre la Commune de Mauléon, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et l'EPFNA

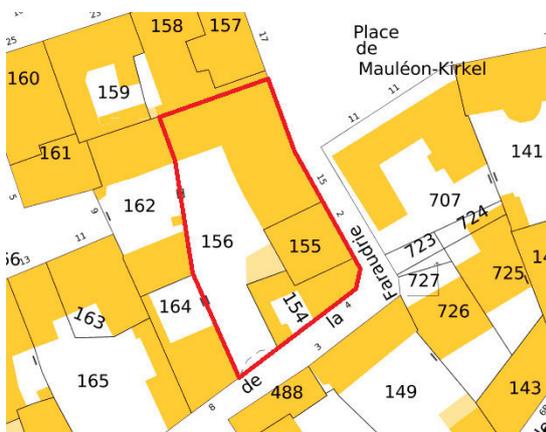
### Foncier :

Cadastré : AZ 154, 155 et 156

Surface du foncier : 854 m<sup>2</sup>

Prix de revient prévisionnel (HT) au 03.05.2022 : 168 622,78 €

Coût d'acquisitions : 131 801,20 €



L'EPFNA a procédé à l'acquisition de deux immeubles en 2020 et en 2021 sis 2 et 4 rue de la Farauderie donnant sur la place Mauléon-Kirkel. Un autre immeuble sis 15 Grand Rue est en passe d'être acquis par l'EPFNA suite à une ordonnance d'expropriation.

Cette emprise foncière, concernée par une déclaration d'utilité publique (DUP), représente une surface totale de 854 m<sup>2</sup> et correspond à un îlot composé d'immeubles en mauvais état dont un menace ruine.

Le coût total de maîtrise foncière pour cet îlot est de 131 801,20 €.

### Caractéristiques du projet :

La Commune a pris attache auprès d'un bailleur social (Deux-Sèvres Habitat) qui s'est positionné favorablement pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette opération figure dans le contrat de mixité sociale signé par la Commune avec les services de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 55 de loi SRU, la Commune ayant été déclarée comme déficitaire par un arrêté préfectoral en date du 2 mars 2020.

Le projet consiste en la construction de 10 logements locatifs sociaux (6 PLUS et 4 PLAI) en démolition-reconstruction en lieu et place des immeubles existants, comprenant 3 T2, 5 T3 et 2 T4 avec balcon pour les logements situés aux étages et terrasse avec jardinet et abri de jardin pour ceux situés en rez-de-chaussée. Le stationnement s'effectuera sur les places publiques situées à proximité du site.

Le projet comprend :

- La démolition de bâtiment (désamiantage compris) avec la conservation d'un mur de façade imposé par l'ABF ;
- La conception et la réalisation des logements et des aménagements des espaces extérieurs liés à ces logements dans l'emprise du périmètre affecté à l'opération ainsi que les VRD, la viabilisation de chaque logement.

Le bailleur, au vu de l'investissement lié aux travaux de démolition et de construction, n'est pas en capacité de dégager une charge foncière et propose une acquisition du foncier à l'euro symbolique.

Cette opération a été retenue au titre du fonds friches avec une subvention de 310 000 € accordée à DSH couvrant une partie du montant d'études et des travaux.

Le programme de maîtrise d'œuvre est en cours de rédaction et sera lancé à la fin du 2ème trimestre 2022 en vue d'un recrutement au 3ème semestre 2022.

De ce fait, DSH ne dispose pas à ce jour de plan masse du projet.

DSH a indiqué que le permis de démolir et de construire ne sera déposé qu'au 2ème semestre 2023, une fois obtenu le rendu de l'avant-projet définitif (APD). Le coût du projet ne sera véritablement connu qu'au stade de l'APD.

Une cession du foncier de l'EPFNA au profit de DSH est donc envisageable fin d'année 2023.

#### Calendrier prévisionnel envisagé par le bailleur :

Dépôt permis de construire (PC) par DSH : Juin 2023

Acquisition du foncier auprès de l'EPFNA : Décembre 2023

#### Besoin en financement :

Dans son bilan financier prévisionnel, qui prévoit un investissement global de 1,7 M€ HT, DSH a intégré un coût d'acquisition du foncier à l'euro symbolique et un total de subventions (Etat, Communauté d'agglomération et Action Logement) de 416 500 €.

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Mauléon par cette opération de création logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction, il est proposé d'attribuer une minoration SRU.

La commune de Mauléon a versé au titre des pénalités SRU sur la période 2020-2022 pour un montant total de 114 315,77 €, reversées à l'EPFNA.

Dans le cas d'une acquisition par l'EPFNA en vue de la production de logement social, qui serait déficitaire, le fonds de minoration SRU peut être utilisé pour combler ce déficit. Tant que le montant des minorations votées ne dépasse pas le montant des pénalités effectivement reversées à l'EPFNA, il n'est pas demandé de participation de la Commune au déficit.

Si pour une opération le montant de la minoration votée dépasse ce seuil, le reste du déficit est pris en charge à 80% par l'EPFNA et à 20% par la Commune.

Compte-tenu de la création par le bailleur de logements locatifs sociaux sur cette opération sise Ilot Mauléon-Kirkel, le déficit d'opération amène à mobiliser une minoration d'un montant de

114 315,77 €, soit l'intégralité des pénalités versées par la Commune pour une opération entrant dans les quotas de la loi SRU. Le montant des pénalités SRU payées par la Commune depuis 2020 (114 315,77 €) est reversé en totalité par l'EPFNA en tant que minoration SRU dans cette opération. Malgré cette minoration SRU, il y a un reste à charge pour la Commune sur cette opération d'un montant prévisionnel de 54 306,01 € HT.

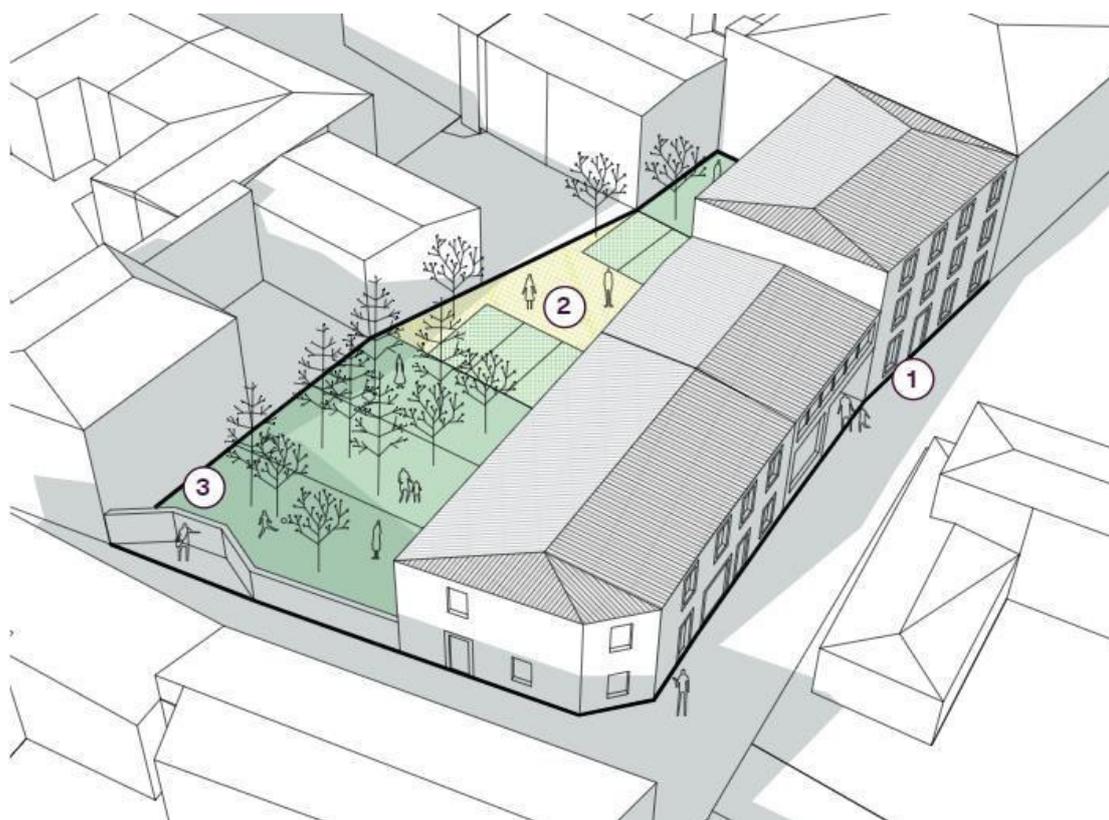
Bilan prévisionnel du projet avec minoration :

DEPENSES (en HT)		RECETTES (en HT)	
<b>Portage foncier (EPFNA) calcul au 03.05.2022</b>			
Acquisition et indemnité de remploi	131 801,20 €	Cession à DSH	1 €
Frais de maîtrise foncière (notaire, avocat, etc.)	5 682,63 €	<b>Reste à charge Ville sur portage foncier (avant minoration)</b>	<b>168 621,78 €</b>
Etudes, frais DUP	14 853,16 €	<b>Minoration SRU EPFNA</b>	<b>114 315,77 €</b>
Travaux (sécurisation, débarrassage foncier)	15 749,44 €	<b>Reste à charge Ville sur portage foncier (après minoration)</b>	<b>54 306,01 €</b>
Frais portage (assurance + TF)	536,35 €		
<b>TOTAL</b>	<b>168 622,78 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>168 622,78 €</b>

Raisons du déficit :

Le déficit de l'opération porté par la Commune de Mauléon est lié notamment aux coûts d'acquisition du foncier ainsi que la réalisation de logements locatifs sociaux en démolition-reconstruction en centre-bourg.

Plans issus de l'étude de faisabilité (KWBG) engagée par l'EPFNA (2020) :



**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - STADE FAISABILITE**

**MAULEON Ilôt Kirkel - rue de la Farauderie  
Démolition-Reconstruction 10 logements sociaux collectifs**

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL		FINANCEMENT	
Acquisition du foncier (frais de notaire)	2 000	Prêt construction BDT	617 789
Désamiantage/Déconstruction	270 000	Prêt foncier BDT	337 000
Etude de sol, BET VRD	8 500	Prêt Booster BDT	150 000
Aménagements parcelle, VRD	100 000	Prêt Action Logement	48 000
Frais annexes (Taxes, branchements...)	21 850	<b>Emprunts</b>	<b>1 152 789</b>
Révisions/Divers	20 700	Subvention Fonds Friche	310 000
<b>Charge foncière</b>	<b>423 050</b>	Subvention PLH CA2B	56 000
Construction	1 015 250	Subvention de l'Etat	40 000
Révisions/Divers	78 468	Subvention Action Logement	10 500
<b>Bâtiments</b>	<b>1 093 718</b>	<b>Subventions</b>	<b>416 500</b>
Maîtrise d'œuvre	147 978	<b>Fonds propres DSH</b>	<b>276 933</b>
Autres honoraires techniques	29 378		
Labellisation	5 600		
Révisions/Divers	9 649		
<b>Honoraires</b>	<b>192 605</b>		
<b>Total HT</b>	<b>1 709 372</b>		
<b>TVA</b>	<b>136 850</b>		
<b>TOTAL TTC</b>	<b>1 846 222</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 846 222</b>

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 047

#### Délégation du conseil d'administration au directeur général pour solliciter la subvention pour le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital (La Maison Dieu) à Montmorillon (86500) auprès de l'Etat dans le cadre du FNADT

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- ADOPTE le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital « Maison Dieu » de Montmorillon ;
- APPROUVE le plan de financement prévisionnel :

FINANCEURS	SUBVENTIONS € HT	%
ETAT - FNADT	256 000 €	17%
EPFNA /Département (convention)	1 019 000 €	68 %
Commune de Montmorillon	75 000 €	5%
CC Vienne et Gartempe	150 000 €	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 500 000 €</b>	<b>100 %</b>

- AUTORISE le directeur général à solliciter la demande de subvention pour le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital de Montmorillon auprès de l'Etat dans le cadre du FNADT à hauteur de 256 000 € ;
- AUTORISE le directeur général à signer tous documents afférents à ce dossier.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBI

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 00035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

**Délégation du conseil d'administration au directeur général pour solliciter la subvention pour le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital (La Maison Dieu) à Montmorillon (86500) auprès de l'Etat dans le cadre du FNADT**

Au titre de la convention de réalisation n°86-22-043 en faveur de la reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le Département de la Vienne (86), l'Etat, la communauté de communes Vienne et Gartempe, la commune de Montmorillon, l'EPFNA a été mandaté pour faciliter la reconversion du site de la Maison Dieu, vacant depuis 2009 en révélant le potentiel du bâti, afin que les investisseurs puissent se projeter plus facilement.

La Maison-Dieu, site de presque 5 hectares, fondée au XI<sup>e</sup> siècle avait pour vocation l'accueil des pèlerins et des malades. Le site a été transformé en EHPAD en 1969, et a fermé ses portes en 2009. Depuis cette date, le site est inoccupé.

Caractéristiques :

- Périmètres de protection : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) - Site patrimonial remarquable ;
- Monument classé monument historique depuis 1840 ;



**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)

Parcelles	Adresse	Surface	Nature	Zonage
AE 586	4 et 6 rue des Augustins à Montmorillon	2ha 60a 77ca	bâti	Up
AE 470		95a 43ca	Non bâti	Np
AE 473		26a 92ca	Non bâti	Np
AE 345		80a 95ca	Non bâti	Np
AE 411		24a 90ca	bâti	Up
AE 412		2a 05ca	bâti	Up
<b>Total :</b>		<b>4ha 91a 02ca</b>		

L'EPFNA doit acquérir l'intégralité de ces parcelles pour un montant de 600 000 €, cette acquisition fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire auprès de l'Etat.

L'intervention de l'EPFNA consistera ensuite à la mise en valeur du site, par des travaux : de mise en sécurité, d'entretien, de curage, de désamiantage. A ce stade, aucune démolition n'est envisagée sur ce site.

Les parcelles AE n°345,470 et 473 (prairie de la Maison Dieu), situées en zone Np sont identifiées dans la ZPPAUP et présentent de forts enjeux paysagers. Cet espace permet le dialogue entre les deux rives de la Gartempe et fait l'objet de prescriptions. A ce stade, l'EPFNA n'interviendra pas sur cet espace, en informera les futurs investisseurs et veillera au respect de ce règlement, dans la mesure du possible, dans l'analyse du projet futur et dans la revente du foncier. A ce jour, cet espace fait l'objet d'une convention d'éco-pâturage entre la commune et une association.

#### Budget provisoire de l'opération :

Dépenses prévisionnelles – Maison Dieu	Pour /5ans
Acquisition foncière	600 000,00 €
Frais de notaire	15 000,00 €
Etudes préalables / diagnostics	80 000,00 €
Travaux : Travaux de désamiantage 70 000 € Travaux de curage 280 000 € Maitre d'œuvre et frais annexes (CSPS, référé préventif, affichage 28 000 € Aléas 20%	440 000,00 €
Gestion : Travaux de sécurisation et d'entretien : 50 000,00 € /an	250 000,00 €
Gestion : (consommation fluides eau, électricité, gaz)	54 000,00 €
Gestion : Assurance de surface bâtie	20 000,00 €
Gestion : Taxe foncière 8 200€/an	41 000,00 €
<b>Total des dépenses envisagées</b>	<b>1 500 000,00 €</b>

Le plan de financement prévisionnel proposé à l'appui de cette demande de subvention est le suivant :

<b>FINANCEURS</b>	<b>SUBVENTIONS € HT</b>	<b>%</b>
ETAT - FNADT	256 000 €	17%
EPFNA /Département (convention)	1 019 000 €	68 %
Commune de Montmorillon	75 000 €	5%
CC Vienne et Gartempe	150 000 €	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1 500 000 €</b>	<b>100 %</b>

Il est ainsi proposé :

- d'adopter le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital de Montmorillon
- d'approuver le plan de financement prévisionnel ;
- d'autoriser le directeur général à solliciter la demande de subvention pour le projet de reconversion du site de l'ancien hôpital de Montmorillon auprès de l'Etat dans le cadre du FNADT à hauteur de 256 000 € et à signer tous documents afférents à ce dossier.

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

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 048

Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 2018-2022 de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par la délibération n° CA-2018-167 en date du 28 novembre 2018,

Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 donnant délégations au directeur général,

Vu la délibération n° CA-2021-067 du 21 septembre 2021 donnant délégations à la directrice générale adjointe,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité par le directeur général et la directrice générale adjointe, présenté au conseil d'administration et annexé à la présente délibération.

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29 06 2022  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,

Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr  
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

#### Compte-rendu de l'exercice des droits de préemption et de priorité

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

*Vu la délibération n° CA 2010-08 du 25 mai 2010 et confirmé par la délibération n° CA-2015-79 du 06 octobre 2015, Vu le décret n° 2019-424 du 9 mai 2019 fixant les conditions de délégation de l'exercice du droit de priorité par les organismes mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 240-1 du Code de l'urbanisme,*

*Vu la délibération n° CA-2021-066 du 21 septembre 2021 donnant délégations au directeur général,*

*Vu la délibération n° CA-2021-067 du 21 septembre 2021 donnant délégations à la directrice générale adjointe,*

*Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 donnant délégations au directeur général,*

*Vu la délibération n° CA-2022-009 du 10 mars 2022 donnant délégations à Marie-Isabelle Allouch, directrice générale adjointe*

*Vu la délibération n° CA-2022-010 du 10 mars 2022 donnant délégations à Carine Bonnard, directrice générale adjointe*

#### I. Décisions de préemption

Il est rendu compte au conseil d'administration par le directeur général et les directrices générales adjointes des décisions de préemption prises entre le **1<sup>er</sup> février 2022 et le 31 mai 2022** :

N° décision	Objet - Propriétaire - VILLE (CP)	Adresse	Montant € (FAI)	Date	Signataire
2022/31 PR-06	Décision préemption MENARD - AYTRE	18 Ru des Salines	210 000 €	02/02/2022	DG
2022/55 PR-07	Décision de préemption - PELLEGRIN - VAYRES	60 bis avenue de Libourne	250 000,00 €	16/02/2022	DGA (MIA)
2022/59 PR-08	Décision de préemption - Cts SINTES - LA TESTE DE BUCH	1 rue André LESCA	345 000,00 €	22/02/2022	DG
2022/77 PR-09	Décision de préemption SWEENEY - Parcelle ZH 63 - PUILBOREAU	Lieu-dit Malemore	1 100 000 €	24/03/2022	DG
2022/86 PR-10	Décision de préemption - TOUCHE - SAUCATS (33)	27 avenue Charles de Gaulles	480 000 €	11/03/2022	DGA (MIA)
2022/88 PR-11	Decision de préemption - Gaël PACAUD - EYJEAUX (87)	16 place de l'Eglise	60 000,00 €	16/03/2022	DG

2022/89 PR-12	Décision de préemption - NEAU - La Tremblade (17)	Rue de la Sibonnerie	149 000 €	16/03/2022	DG
2022/126 PR-13	Décision de préemption - MOULIS - MERIGNAC (33)	Avenue de l'Argonne	1 050 000 €	15/04/2022	DG
2022/135 PR-14	Décision préemption FRATIMMO LA TESTE DE BUCH	85 Rue du Président Carnot	365 000 €	20/04/2022	DGA (MIA)
2022/137 PR-15	Décision préemption KIRKMAN - BREUILLET	Route de Guillamine	115 000 €	25/04/2022	DG
2022/144 PR-16	Décision de préemption - Cts BOUDIGUES - La Teste de Buch	2A Chemin de la Procession	899 250,00 €	10/05/2022	DGA (MIA)
2022/145 PR-17	Décision de préemption - M COHEN - Poitiers	14 Rue de la Chaussée	280 000,00 €	02/05/2022	DG
2022/146 PR-18	Décision de préemption COOP ATLANTIQUE - Limoges	Rue Marechal Joffre - LIMOGES	273 000,00 €	04/05/2022	DG
2022/148 PR-19	Décision de préemption André VEYSSEIX - Limoges	3 Avenue du Président John Kennedy – LIMOGES	63 520 €	04/05/2022	DG
2022/181 PR-21	Décision de préemption - EW 37 - Mme ATTARD - Villeneuve sur Lot	40 rue du Puits Couleau	19 000 €	24/05/2022	DG
2022/183 PR-22	Décision préemption BOSCH - LA ROCHELLE	33-35 RUE BASSE SAINT ELOI	239 925 €	31/05/2022	DGA (MIA)

Ces décisions ont été prises par le directeur général ou par les directrices générales adjointes (MIA pour Marie-Isabelle Allouch, CB pour Carine Bonnard).

Le conseil d'administration est invité à prendre acte de ce compte rendu.

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

Séance du 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022- 049

**Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA**

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

Vu les articles L. 321-1 et suivants, et R. 321-1 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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les marchés publics passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (ci-annexé).

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le 1 JUIL. 2022

Laurence ROUEDE

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales  
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

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

Séance du 28 juin 2022

**Rapport du directeur général**

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Par la délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifiée par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 approuvant le règlement interne des marchés et instaurant par la même une information du Conseil sur les marchés passés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine à chaque séance.

Il est proposé de bien vouloir prendre acte des marchés publics passés par l'établissement, tels qu'ils figurent en annexe au présent rapport.

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

[www.epfna.fr](http://www.epfna.fr)

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 28 juin 2022

**ANNEXE**

Informations du directeur général concernant les marchés publics passés par l'EPFNA

Vu le règlement des marchés approuvé par délibération n° CA-2009-08 du 12 juin 2009 modifié par la délibération n° CA-2014-21 du 4 mars 2014 :

#### Tableau récapitulatif des attributions

N° marché	Intitulé	Titulaire	Montant € HT
2021-00035	Marché de désignation du commissaire aux comptes pour l'EPFNA	CIFRALEX	51 850,00 €
2022-00001	Marché de travaux de désamiantage, de déconstruction partielle d'ouvrages immobiliers et la remise en état consécutive des terrains situés avenue de la gare à Chauvigny	FAURE JOSSELYN	329 015,05 €
2022-00003	Marché de désamiantage, démolition et remise en état de maisons d'habitations à Marsac-sur-l'Isle (24430)	BMP	55 681,03 €
2022-00008	Procédure d'urgence impérieuse pour les travaux de confortements des parcelles 66, 68 et 70 Rue Gambetta à Libourne	DURET	303 064,00 €
2022-00010	Marché portant sur l'impression des supports de l'EPFNA	Lot n° 1 : Imprimerie Nouvelle	1 835,00 €
		Lot n° 2 : ESSAT ESSOR	40 000,00 €
2022-00014	Marché de travaux de désamiantage et de démolition d'un hangar à Saint-Xandre	ADS et ROUVREAU ENVIRONNEMENT	18 810,00
-	Marché de réalisation d'un reportage photo (sol & drone) pour le compte de l'EPFNA	LIBELLAB	5 298,00 €

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

-	Marché d'études G1 sur 4 sites : Breuillet Royan et 2 à Saujon	GINGER DELEO	4 100,00 €
-	Marché portant sur l'animation de la formation/séminaire de l'EPFNA	VALERIE BOGAERT	1 000,00 €
-	Marché portant sur la phase 2 de la mise en conformité de la RGPD pour le compte de l'EPFNA	Agence RGPD	4 160,00 €
-	Marché de réparation du monte-charge France Tabac à Sarlat	DUTREIX	6 448,00 €
-	Marché d'études complémentaires G1 sur la Zac des Dompierres à Saint-Xandre	SOLETUDE	1 700,00 €
-	Marché de pré-diagnostic écologique sur la commune de Lussac-les-Châteaux	NCA ENVIRONNEMENT	3 500,00 €
-	Marché d'études faune/flore sur la commune de Sers	BIOTOPE	5 797,00 €
-	Marché portant sur la suppression d'ouvrages de gaz naturel à Sarlat-la-Canéda	GRDF	3 911,00 €
-	Marché de pré-diagnostic environnemental sur le site de l'ancien Monastère Hôpital « La Maison Dieu » à Montmorillon	NCA ENVIRONNEMENT	3 500,00 €
-	Marché portant sur l'estimation prévisionnel des couts des travaux de désamiantage/démolition - Cimenterie Lafarge à La Couronne	GINGER DELEO	1 350,00 €
-	Marché portant sur la recherche de fuite AEP sur les réseaux AEP du site de France TABAC à Sarlat	SARL SCANEO	3 000,00 €
-	Marché portant sur le remplacement d'une porte et d'un rideau - WAKARI à Marsac-sur-l'Isle	SARL LACOSTE	6 200,00 €
-	Marché portant sur l'intervention suite à la tempête à Chais-Montagne	VPSITEX	2 200,00 €
-	Marché de pré-Diagnostic environnemental de l'ancienne verrerie à Vianne	GEREA	3 050,00 €
-	Marché de pré-diagnostic environnementaux sur les communes de Châtelailon-Plage, Saint-Palais-sur-Mer et Bois-Plage-en-R	ETEN ENVIRONNEMENT	8 910,00 €
-	Marché de travaux de reprise des têtes de murs arasés suite à la déconstruction d'une ancienne habitation à Saint-Pierre-de-Buzet	CMTP	1 350,00 €

-	Marché de travaux de réparation du capteur d'ascenseur sur le bien situé aux Eyrards à Sarlat-la-Caneda	DUTREIX SCHINDLER	2 074,00 €
-	Marché de travaux d'entretien toiture, gouttière et mise en place filet pigeon à Sainte-Foy-la-Grande	AC16	3 752,85 €
-	Marché de prestations juridiques portant sur une consultation d'une DIA à Bordeaux	GMR AVOCATS	1 600,00 €
-	Marché de prestations juridiques portant sur une mission de conseil dans le cadre de l'opération TARMAQ	DS AVOCATS	14 760,00 €
-	Marché de prestations juridiques portant sur une mission de conseil du marché de maîtrise d'œuvre à Barbezieux	DGD AVOCATS	5 000,00 €
-	Marché de prestations juridiques portant sur une mission d'analyse des modèles des marchés	DGD AVOCATS	10 000,00 €
-	Marché de prestations juridiques portant sur une mission de conseil concernant la réintégration d'un commerce à Libourne	RIVIERA AVOCATS	3 800,00 €
-	Marché portant sur la division de la parcelle cadastrée AM n° 429 à Latresne	PARALLELE 45	3 670,00 €
-	Marché portant sur la division des parcelles cadastrées BH n° 277 et 392 à Cognac	L'ABC86	1 422,00 €
-	Marché portant sur la division de la parcelle cadastrée AR n° 608 à Soyaux	CABINET BOUCARD	1 450,00 €
-	Marché portant sur l'acquisition d'un défibrillateur pour l'EPFNA	CARDIOP	1 353,00 €
-	Marché d'expertise immobilière globale d'un îlot urbain composé de locaux commerciaux et d'habitation à Limoges Métropole	CABINET ROUX	5 300,00 €
-	Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage concernant la cybersécurité de l'EPFNA	ACE	2 350,00 €
-	Marché portant sur l'acquisition d'une licence antivirus	ESET par le biais de SYMEXO	2 870,00 €
-	Marché portant sur la mission de technicien intégrateur GESPROJET	Entreprise Ecole d'Ingénieurs des Ponts PARISTECH	4 400,00 €

**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

Délibération n° CA-2022-050

#### Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

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, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- PREND ACTE du point d'information du directeur général concernant les dossiers de demandes de subvention déposés par l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (liste ci-annexée).

La présidente du conseil d'administration, le 28/06/2022

Laurence ROUEDE

Transmis à la préfecture de région le 29.06.2022  
Réceptionné à la préfecture de région le - 1 JUIL. 2022

Approbation par Madame la préfète de région  
Bordeaux, le - 1 JUIL. 2022

La préfète

Pour la Préfète,  
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

## Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 28 juin 2022

#### Rapport du directeur général

#### Information du directeur général sur les subventions sollicitées par l'EPFNA

*Vu la délibération n° CA-2022-008 du 10 mars 2022 relative aux délégations accordées au directeur général par le conseil d'administration*

#### Tableau récapitulatif des dossiers de subvention

OPERATIONS		PARTENAIRES	DISPOSITIF	DEPOT DOSSIER	ASSIETTE FINANCIEMENT EN €	MONTANT DE SUBVENTION EN €	DECISION	MONTANT DE SUBVENTION EN €
Réalisation diagnostics sous-sol de la friche industrielle de l'ancienne verrerie sis avenue de la Verrerie de Vianne	Vianne (47 230)	ADEME	Aide aux études préalables à la reconversion des friches à risque de pollution ou polluées	23/02/2022	35 218	24 652,60	23/05/2022	24 652,60
Travaux de dépollution et murs de soutènement « Ilot de port » Angoulême	Angoulême	ETAT	AAP Recyclage Foncier	13/05/2022	Dépenses : 2 581 640 Déficit : 2 436 640	1 323 264	EN COURS INSTRUCTION	
Requalification urbaine de la centralité du quartier Prieuré Lafond co portage Communauté d'Agglomération de La Rochelle	La Rochelle (17000)	ETAT	Communauté d'Agglomération de La Rochelle	13/05/2022	Dépenses : 15 346 284 Déficit : 2 137 264	1 014 000	EN COURS INSTRUCTION	
Site de l'Ombrage - PUGNAC	Pugnac (33710)	ETAT	AAP Recyclage Foncier	08/10/2021	217 400	217 400	19/11/2021	217 400 ANNULEE
Reconversion (désamiantage démolition, dépollution) de l'ancien site de la STAR à Châtelleraut	Châtelleraut (86100)	ADEME	AAP ADEME	08/10/2021	2 600 237	1 252 627	16/12/2021	SUR LISTE COMPLETENTAIRE

Travaux aménagement du site du moulin seuil de St Florent et de son remous hydraulique La Rochefoucault	La Rochefoucault en Angoumois (16110)	REGION/AGENANCE DE L'EAU	AAP continuités écologiques en Nouvelle Aquitaine	29/06/2021	587 000	587 000	EN COURS INSTRUCTION	
Ancien site Chaignaud textiles - Terrasse de la Tardoire - La Rochefoucauld en Angoumois	La Rochefoucault en Angoumois (16110)	ADEME	AAP 2022 Reconversion des friches polluées - Plan de relance	29/04/2022	Dépenses : 4 320 231 Déficit : 2 915 402	1 404 829	20/05/2022	0
Reconversion (désamiantage démolition, dépollution) de l'ancien site de la STAR à Châtelleraut	Châtelleraut (86100)	DEPARTEMENT DE LA VIENNE	CONTRAT DE TERRITOIRE	21/12/2021	1 900 000	100 000	CP 03/02/2022	100 000 €